



דוח תקופתי לשנת 2020

תוכן עניינים

עמוד

2	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
54	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	חלק ב'
77	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	חלק ג'
187	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
198	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

מס' החברה ברשם החברות: 52-003412-5
המען הרשום של התאגיד: מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039
כתובת הדואר האלקטרוני: limor@msgroup.co.il
מספר טלפון: 03-7684949
מספר פקס: 03-6442099
תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2020
תאריך הדוח: 24 במרץ 2021

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף	עמוד
1. מקרא	3
פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
3. תחומי הפעילות של החברה	6
4. חלוקת דיבידנדים	7
פרק ב' - מידע אחר על החברה	
5. מידע כספי ואודות תחומי פעילות של החברה	8
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8
פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
7. תחום השקעות בחברות טכנולוגיה	10
8. השקעות ראליות	22
9. השקעות בתחום הנדל"ן	26
10. השקעות בתחום המימון	41
פרק ד' - מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה	
11. תחרות	48
12. הון אנושי	48
13. הון חוזר	48
14. מימון	48
15. מיסוי	50
16. הליכים משפטיים	50
17. יעדים ואסטרטגיה עסקית	51
18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	51
19. דיון בגורמי סיכון	51

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2020. דוח זה כולל חמישה חלקים (תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, דוחות כספיים, פרטים נוספים על התאגיד ודוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית). חלקי הדוח משלימים זה את זה ויש לעיין בהם יחדיו.

1. מקרא

בפרק זה, אלא אם נקבע או משתמע אחרת, תינתן למושגים ולמונחים הבאים המשמעות הקבועה לצידם:

דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בחלק ב' לדוח זה.	דוח הדירקטוריון -
דולר ארה"ב.	דולר -
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	הבורסה -
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.	הדוח -
הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.	הדוחות הכספיים -
מבטח שמיר אחזקות בע"מ.	החברה -
החברה והחברות המוחזקות שלה.	הקבוצה -
חברה המוחזקת על ידי הקבוצה ואשר אין בה השפעה מהותית.	חברה אחרת -
חברה, למעט חברה מאוחדת, שיש בה השפעה מהותית, שהשקעת החברה בה כלולה במישרין או בעקיפין בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני (לרבות חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני).	חברה כלולה -
חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.	חברה מאוחדת -
חברה מאוחדת או חברה כלולה או חברה אחרת.	חברה מוחזקת -
חוק החברות, התשנ"ט - 1999.	חוק החברות -
חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.	חוק ניירות ערך -
מדד המחירים לצרכן.	מדד -
31 בדצמבר 2020.	תאריך/מועד הדוח
	על המצב הכספי או
	תאריך המאזן -
24 במרץ 2021.	מועד פרסום הדוח
	או תאריך/מועד
	הדוח -
התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2020 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020.	תקופת הדוח -

פרק א: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 2.1. החברה התאגדה בישראל ביום 12 בדצמבר 1958 ובחודש אוקטובר 1993 שונה שמה לשמה הנוכחי. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל משנת 1983.
- 2.2. החברה הינה חברת השקעות הפועלת, למועד הדוח, בארבעה תחומי פעילות כמפורט להלן. במהלך שנת הדוח ולאחריה המשיכה החברה בביצוע השקעות, השבחתן ומימוש חלק מהן וזאת בהתאם לאסטרטגיית החברה.

2.3. להלן מבנה ההחזקות- של החברה בהשקעותיה העיקריות ליום 31 בדצמבר 2020 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(*) התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"), כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.ג.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסיים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסיים"), מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ, מ.ב.ש.ת. בע"מ, מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ ("מבטח שמיר טכנולוגיות"), חאן הנמל בע"מ, מ.ש.ג.מ. נדל"ן בע"מ ושותפות MSUS L.P.

(**) לקבוצת השקעות בחברות טכנולוגיה נוספות.

(***) ההשקעה ב State Of Mind Ventures כוללת השקעות כ- Co Investor.

3. תחומי הפעילות של החברה

החל משנת 2018 הנהלת החברה החליטה לשנות את מגזריה העסקיים המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה, כך שהחל מיום 1 בינואר 2018 ולמועד הדוח פועלת החברה בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן (ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים). היקף השקעותיה של החברה בכל אחד מתחומי הפעילות המפורטים להלן נקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ההשקעות עצמן מבוצעות לאחר אישור המוסדות המוסמכים לכך בחברה.

תחומי הפעילות בהם פועלת החברה הינם כדלקמן:

3.1. השקעות בחברות טכנולוגיה

במסגרת תחום פעילות זה, משקיעה החברה בחברות שונות בתחום הטכנולוגיה ובקרנות הפועלות בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

3.2. השקעות ריאליות

למועד הדוח השקעותיה של החברה בתחום השקעות ריאליות הינן כדלקמן:

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	53%	חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי.	8.2.1
MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC")	33.33%	חברה פרטית, העוסקת בייצור חשמל באלון תבור.	8.2.2
Bean & Co. Global Ltd. ("Bean")	23.98%	חברה פרטית אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו וכן ייצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות שונות.	8.2.3
גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")	9.78%	חברה ציבורית דואלית, העוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק תחנות לוויין זעירות לתקשורת.	8.2.4

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

3.3. השקעות בתחום הנדל"ן

למועד הדוח החברה מחזיקה בנכסי נדל"ן מניב באופן ישיר וכן במניות של חברות המשקיעות ופועלות בתחום הנדל"ן, כדלקמן:

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח	100%	השכרת הנכס.	9.7
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	42.33%	חברה פרטית, העוסקת בהשכרת משרדים בפארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון.	9.3
השקעות המתבצעות בהודו באמצעות חברות פרטיות הנמנות על קבוצת ג'רביניה, כמפורט להלן: Jarvinia (Cyprus) Ltd. ("JC") Jarvinia Holdings Ltd. ("JH") (יחדיו: "קבוצת ג'רביניה")	כ-35%	(א) ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו; ו- (ב) בהשקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI, המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר.	9.4.2.1-9.4.2.2
("BON") נכס נדל"ן מניב בארה"ב	33.33%	החזקה בנכס מסחרי מניב בוירג'יניה ארה"ב.	9.5

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
Tower Vision Jersey ("TVJ")	27.5%	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.	9.4.3
Brack Capital Real Estate Investments N.V. ("BCRE")	כ-2.63%	חברת החזקות זרה הרשומה בהולנד, אשר עוסקת בפיתוח וניהול פרויקטים בתחומי הנדל"ן המניב והיזמי בארה"ב, גרמניה ורוסיה.	9.6

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 9 להלן.

3.4 השקעות בתחום המימון

למועד הדוח השקעותיה של החברה בתחום השקעות בתחום המימון הינן כדלקמן* :

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	49.03%	חברה ציבורית העוסקת במימון פרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל.	10.2
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	42.4%	קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות היי-טק בצמיחה.	10.3
Lendbazz Inc ("Lendbazz")	8.53%	חברה פרטית, העוסקת במתן שירותי און ליין למימון רכישת רכבים לזרים בארה"ב.	10.4

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 10 להלן.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן יובאו פרטים אודות הדיבידנדים שחילקה החברה בשנתיים האחרונות :

מועד התשלום	סכום דיבידנד למניה	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
28 במרץ 2018	4.00 ש"ח	38,078
16 באפריל 2019	4.00 ש"ח	38,078

לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4 ש"ח למניה ובסכום כולל של כ-38,078 אלפי ש"ח לבעלי מניות חיצוניים (היינו לא כולל מניות רדומות). מועד החלוקה הצפוי הינו אפריל 2021.

4.2 מגבלות על חלוקת דיבידנד

למועד הדוח אין לחברה מגבלות חיצוניות (למעט המגבלות וההוראות הקבועות בדין) אשר השפיעו ו/או עשויות להשפיע בעתיד על יכולתה לחלק דיבידנד מרווחים בשנתיים האחרונות.

4.3 רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ-801 מיליון ש"ח.

פרק ב: מידע אחר

5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים, וכן סעיפי המידע הכספי הכלולים בתיאורי תחומי הפעילות של החברה כמפורט בפרק ג' להלן.

לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה (לרבות נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח) במהלך תקופת הדוח, ראו חלק א' לדוח הדירקטוריון.

6. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

6.1. כללי

החברה הינה חברת החזקות, המחזיקה מספר חברות העוסקות במגוון תחומים. תוצאותיה העסקיות של החברה מורכבות ומושפעות בעיקר: (א) מחלקה של החברה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות על ידה; (ב) מפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות על ידי החברה; ו-ג) מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות או הכנסות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.

תזרים המזומנים של החברה מושפע, בין היתר: (א) מדיבידנדים המחולקים על ידי חברות מוחזקות שלה ומדיבידנדים שהחברה מחלקת לבעלי מניותיה; (ב) מדמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות; (ג) מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקות החברה בחברות המוחזקות; (ד) מהשקעות שמבצעת החברה; ו-ה) מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוס חוב חדש (ככל שיבוצע).

בתוצאותיה העסקיות של החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בין היתר, עקב: (א) עיתוי המימושים שמבצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה; (ב) השפעות שינויים במחירי ניירות הערך בשוקי ההון; ו- (ג) שינויים בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות על ידה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו שלהן, ממכשירים נגזרים, מאפיקי הצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של המטבעות הזרים הרלבנטיים בכל תקופה מדווחת.

6.2. הפעילות הכלכלית במשק הישראלי

המשק הישראלי פתח את שנת 2020 בצמיחה מהירה, אבטלה נמוכה ואיתנות פיננסית גבוהה, שבאה לידי ביטוי ברמת חוב ציבורי נמוך ויתרות גדולות של מטבע-חוץ. נתוני פתיחה אלו עמדו לזכות המשק מפרץ מגפת הקורונה. במהלך השנה המשק עבר שלוש תקופות של סגר, במהלכן הושבתו חלקים נרחבים מהפעילויות הכלכליות ובעיקר כאלו, שאינם מאפשרים ריחוק חברתי כמו אירוח ונופש, טיולים, ספורט, תרבות ובידור. הלמ"ס אומדת את הירידה בתוצר המקומי הגולמי בכ- 2.5% ואת התוצר לנפש בכ- 4.2%. ההתכווצות החריגה של המשק בשנת 2020 נגרמה ממשבר הקורונה ונקיטת הצעדים של הממשלה לבלימת הנגיף. הירידה בתוצר המקומי הגולמי משקפת ירידות בהוצאה לצריכה פרטית, בהשקעות בנכסים קבועים ועלויות ביצוא הסחורות והשירותים ובהוצאה לצריכה ציבורית¹.

1 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

הוצאות הממשלה לטיפול במשבר הגיעו בשנה החולפת לסכום של כ- 68.6 מיליארד ש"ח, שהם כ- 4.9% מהתוצר. סיוע זה צמצם מאוד את הפגיעה בצריכה של משקי הבית ובתקופות שבין הסגרים נצפתה עלייה ניכרת בפעילות הכלכלית. בסגר הראשון מאות אלפי מועסקים נפלטו משוק העבודה והפכו לעובדים בחל"ת. לסוף חודש דצמבר 2020 עמד שיעור האבטלה על רמה של כ- 14%. לקראת סוף 2020 החל מבצע חיסונים נרחב ונכון לאמצע חודש מרץ 2021 כחמישה מיליון איש כבר התחסנו.

6.3. התפתחויות בכלכלה העולמית

מגפת הקורונה שהחלה להתפשט בעולם ברבעון הראשון של 2020 הביאה לתפנית שלילית חדה בפעילות הכלכלית. מרבית המדינות בעולם נקטו בצעדים חריגים על מנת לצמצם את התפשטות הנגיף כמו הגבלות התנועה של התושבים והשבתה של ענפי משק רבים, בעיקר בתחום השירותים, ואלו הזניקו את שיעור דורשי העבודה בעולם. לאורך כל שנת 2020 בהתאם לממדי ההדבקה, נרשמו ברחבי העולם, לסירוגין, סגרים בעוצמות ולתקופות זמן שונות. בסיכום שנת 2020 ההתכווצות של התוצר העולמי מוערכת על-ידי קרן המטבע הבינלאומית בכ- 3.5%. בארצות-הברית התוצר התכווץ בכ- 3.5% ובאירופה ההתכווצות היא חדה יותר והגיעה לרמה של כ- 6.8% הן בשל מדיניות סגרים הדוקה יותר והן בשל משקל גבוה של ענפי שירותים ובעיקר תיירות. גורם חשוב שריכך את עוצמת הפגיעה הכלכלית בשנה החולפת הינו המדיניות המרחיבה של משרדי האוצר והבנקים המרכזיים. ההוצאה הציבורית בעולם גדלה באופן ניכר ומדינות רבות השיקו מספר תכניות סיוע לאורך השנה. בהתאם, הגירעונות התקציביים והחובות הממשלתיים עלו בקצב מהיר. המדיניות המוניטרית בעולם הייתה מאוד מרחיבה ולאחר שהפחיתו ברבעון הראשון של 2020 את הריביות לרמה אפסית, הבנקים המרכזיים הגבירו בהמשך השנה את הרכישות של נכסים פיננסים ובכלל זה של אגרות-חוב תאגידיות.

פרק ג': תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. תחום השקעות בחברות טכנולוגיה

7.1. כללי

חברת הזנק (סטארט-אפ) היא חברה שהוקמה במטרה לפתח מוצר או רעיון ייחודיים, לרוב בתחומי טכנולוגיה עילית של תוכנה, אינטרנט, מדיה, אלקטרוניקה, טכנולוגיה צבאית, ביוטכנולוגיה, מכשור רפואי וקלינטק. חברות הזנק ממומנות לרוב על ידי קרנות הון סיכון, חממות טכנולוגיות או משקיעים פרטיים (אנג'לים), כשההון הראשוני משמש להקמת החברה, גיוס עובדים, פיתוח מוצרים או שירותים ומכירתם. חברה מפסיקה להיות חברת הזנק, כאשר היא נמכרת לחברה מבוססת או מתבססת בעצמה והופכת לחברה רווחית.

גיוס הון לחברת הזנק, במידה ומתקיים, מתנהל לרוב בשלבים אחדים בהתאם להתפתחותה. לכל שלב שלבי משנה אחדים. בשלב הראשון, שמכונה לעתים קדם ראשוני (Pre-seed) מעובדים הרעיונות של היזמים לכלל הצעה למוצר או מוצרים שאותם ניתן לשווק ללקוחות. שעות עבודתם של היזמים, מכשירים ומשאבים שהם נזקקים להם, ממומנים בשלב זה מחסכונות פרטיים בעזרת חברים וקרובי משפחה. בשלב השני, נוהגים לגייס הון ראשוני (Seed) לאחר שהציגו למשקיעים (מוסדיים, קרנות הון סיכון, או פרטיים) תכנית עסקית ובה הבנת השווקים שבהם יפעלו, הגיון כלכלי להקמת מוצר (או אב-טיפוס של מוצר) בלוח זמנים מוגדר ומבנה הארגון והעובדים אשר ייצרו אותו. השלב שבו ליזמים, ולחברה שבבעלותם, יש כיוון טכנולוגי מגובש, והמוצרים של החברה עברו לשלב שבו אפשר לשווק אותם ללקוחות נקרא "מדרגה ראשונה" (Early-stage). ומכאן ואילך, היזמים וחברה שואפים לגיבוש המוצר, החדרתו אל שוק הצרכנים, והשגת הכנסות עליהם, כציון דרך הנקרא "שלב ההכנסות" (Revenue-stage).

מכיוון שההון ההתחלתי מגויס לפני שהחברה רווחית, ההשקעה בחברת הזנק נחשבת להשקעה בסיכון גבוה. רוב חברות ההזנק נסגרות ללא הגעה למימוש רווחים. מהנותרות, חלק מגיעות להצלחה עסקית סבירה או טובה, וחלקן מגיעות להצלחה עצומה העונה על הציפיות הרבות של המייסדים והמשקיעים.

מרבית החברות בתחום הטכנולוגיה העילית נתונות בתחרות רבה. כמו כן, פעמים רבות מתחרות החברות בתחום זה בחברות גדולות ומבוססות מהן, דבר המקשה על החדירה לשוק ועל לקיחת פלח שוק משמעותי בו. פעילותן של חלק מהחברות בתחום זה תלויה במידה רבה ביכולתן לשמור על קנייני הרוחני והינן חשופות להעתקתו או חיקוי. כמו כן, במקרה בו יימצא, כי חברה כלשהיא בתחום זה הפרה זכויות קניין רוחני השייך לאחרים, עלול הדבר לגרום לפגיעה בתוצאות פעילותה. לפרטים אודות הסיכון הכרוך בהשקעה בחברות טכנולוגיה, ראו סעיף 19 להלן (דיון בגורמי סיכון).

חברות הזנק בתחום הטכנולוגיה העילית תלויות גם בגיוס ושימור של כ"א מקצועי ואיכותי בתחומי פעילותן. מחסור בכוח-אדם מקצועי ומיומן מביא לעלייה ולתנודתיות רבה בעלויות העסקה של כ"א בתחום זה.

בישראל קיימים מנגנונים שונים לתמיכה בפעילות מחקר ופיתוח של חברות הזנק. מרבית מנגנונים אלו מופעלים על ידי לשכת המדען הראשי של משרד הכלכלה והתעשייה.

בהתאם למדיניות החברה, החברה משקיעה ועשויה להשקיע בחברות הזנק בכל אחד משלבי התפתחותן, קרי, קדם ראשוני, ראשוני, מדרגה ראשונה ואילך. השקעות החברה בחברות הזנק מתבצעות בהתאם לנוהל השקעות כמפורט בסעיף 18 להלן.

7.2. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה

7.2.1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2020 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Supplant Ltd.	Supplant מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI, מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול.	2018	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	41.40%	37.94%	בשנת 2020 הכנסות בסך של כ-1.5 מיליון דולר. צפי להכנסות של כ-3 מיליון דולר בשנה הקרובה. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.1 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2020 בוצע גיוס על ידי משקיעים חדשים וקיימים.	9,144	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
Aliada Group Inc	חברת Aliada הינה חברה המחזיקה ב- IP בתחום הסייבר.	2016	מתן רישיון לשימוש בפטנטים קיימים.	30.84%	25.72%	בשנת 2020 הכנסות זניחות. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.2 להלן.	במהלך השנה החברה מכרה את עיקר נכסיה והתחייבויותיה לחברת Miros לצורך מיזוג עם משקיע נוסף בתחום פעילות החברה.	במהלך 2020 בוצע גיוס על ידי משקיעים קיימים.	5,802	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
Miros Development Group Inc	חברת Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2020	חברת החזקות.	45%	45%	לפרטים ראו סעיף 7.2.1.3 להלן.	במהלך השנה החברה רכשה את נכסיה והתחייבויותיה של חברת Aliada ומיד לאחר מכן מכרה אותם לחברת Thalestris Limited בתמורה למניות של חברה זו.	-	16,043	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2020 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Cellium Technologies Ltd	סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.	2017	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	35.42%	28.65%	נמצאים בשלבי פיתוח. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 7.2.1.4 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2020 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים וחדשים.	11,528	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
Accelario Software Ltd	Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר ומכירות השוק הרלוונטי.	27.02%	22.81%	הערכת החברה היא מכירות בסך של כ 1 מיליון \$. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.5 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים לשם צריכה משמעות יותר התוכנית העסקית המלאה ונמצאת בשלבי הכנה לקראת גיוס ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2020 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים.	6,627	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
תמר רובוטיקה בע"מ	תמר רובוטיקה עוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.	2019	החברה נמצאת בשלב	34.81%	27.19%	בשנת 2020 לא קיימות הכנסות לחברה. לא	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית השנתית בו היא נמצאת ונמצאת בשלב של	במהלך 2020 בוצע גיוס	5,676	ההשקעה מוצגת לפי שיטת

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2020 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
			פיתוח המוצר.			ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 7.2.1.6 להלן.	גיוס הון ממשקיעים קיימים וחדשים.	ממשקיעים קיימים.		השווי המאזני.
KDC Media Fund L.P.	קרן KDC עוסקת בהשקעות בסטרטאפים בתחום המדיה.	2020	הקרן נמצאת בשלב ההשקעות שלה.	26%	26%	לפרטים ראו סעיף 7.2.1.8 להלן.	הקרן אמורה לגייס עד 50 מיליון דולר, כאשר סגירה ראשונית הינה ב – 30 מיליון דולר, מתוכם החברה התחייבה להשקיע סך של 3.8 מיליון דולר.	במהלך KDC 2020 גייסה סך של 11 מיליון דולר לקרן.	12,762	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

(*) השווי בספרים כולל הלוואות בעלים.

הערכות החברה המפורטות לעיל, לרבות באשר למועד הצפוי להפקת הכנסות ובדבר מקורות מספקים להשלמת התכנית העסקית הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. אין כל וודאות, כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם והאיל והם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

7.2.1.1 Supplant Ltd. ("סופלנט")

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI (Growth Based Irrigation), מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית לשדות חקלאיים, שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול.

במהלך השנים 2018 ו- 2019 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-12 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 42.69%. במהלך שנת 2020 השקיעה סך נוסף של 4,678 ש"ח. שיעור החזקות החברה בסופלנט ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על 41.398%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון סופלנט.

7.2.1.1.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות סופלנט (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,419	511	הכנסות
(3,924)	(4,914)	הפסד תפעולי
(3,001)	(5,747)	הפסד לתקופה

7.2.1.1.2 להלן מידע כספי מאזוני אודות סופלנט (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,424	2,235	נכסים
1,838	3,853	התחייבויות
586	(5,202)	הון עצמי (גרעון בהון)
(883)	(1,538)	הון חוזר
(3,644)	(3,719)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.2 Aliada Group. Inc ("אליאדה")

אליאדה הינה חברת אחזקות, המחזיקה ב- IP בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים. במהלך שנת 2016 החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 2.7 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-30.84%.

בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של כ-2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE).

במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה לשם מיזוג עם חברה הפועלת בתחום פעילותה.

לחברה דירקטור אחד מתוך ארבעה בדירקטוריון אליאדה וחברות הבת שלה.

7.2.1.2.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות אליאדה (באלפי דולר) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,627	7,949	הכנסות
(13,241)	4,039	רווח (הפסד) תפעולי
(13,872)	3,818	רווח (הפסד) לתקופה

7.2.1.2.2 להלן מידע כספי מאזני אודות אליאדה (באלפי דולר) :

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
14,019	8,869	נכסים
10,257	7,248	התחייבויות
3,762	1,621	הון עצמי
(1,920)	(3,197)	הון חוזר
(06,618)	(756)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.3 Miros Development Group Inc ("Miros")

Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. במהלך שנת 2020 רכשה Miros מחברת אליאדה מספר מנכסיה ומהתחייבויותיה. נכסים והתחייבויות אלו נמכרו מיד לאחר מכן לחברת Thalestris Limited בתמורה להנפקת מניות בשיעור 10% בחברה זו.

לחברה החזקה ב-Miros בשיעור של 45%.

7.2.1.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Miros (באלפי יורו) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020		
-		הכנסות
3,416		רווח תפעולי
3,416		רווח לתקופה

7.2.1.3.2 להלן מידע כספי מאזני אודות Miros (באלפי יורו) :

ליום 31 בדצמבר		
2020		
9,301		נכסים
6		התחייבויות
9,295		הון עצמי
159		הון חוזר

7.2.1.4 Cellium Technologies Ltd ("סליום")

ביום 2 בפברואר 2017 התקשרה החברה עם חברת סליום בהסכם השקעה. סליום מפתחת מערכות רדיו מתקדמות, המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים, של תקשורת סלולרית בדור רביעי וחמישי ותקשורת WiFi. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשרות וביצועי רשת מעולים תוך עלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק. החברה השקיעה בשנת 2017 בסליום סך כולל של 1 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של סליום בשיעור כ- 28.6%.

במהלך השנים 2018 עד 2020 השקיעה החברה בסליום סכומים נוספים בסך כולל של כ- 3.3 מיליון דולר, אשר הושקעו במסגרת הסכם הלוואה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 הלוואות אלו הומרו ושיעור החזקות החברה בסליום עומד על 35.415%.

לחברה שני דירקטורים מתוך חמישה בדירקטוריון סליום.

7.2.1.4.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות סליום (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
-	-	הכנסות
(9,596)	(7,042)	הפסד תפעולי
(8,637)	(7,609)	הפסד לתקופה

7.2.1.4.2 להלן מידע כספי מאזני אודות סליום (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
5,807	10,023	נכסים
18,270	(1,327)	התחייבויות
(12,463)	8,696	גרעון בהון
4,075	8,056	הון חוזר
(8,373)	(1,944)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.5 Accelario Software Ltd. ("Accelario")

Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית. במהלך השנים 2019-2020 השקיעה החברה סך של כ- 8.5 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות Accelario בשיעור של 27.02%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Accelario.

7.2.1.5.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Accelario (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
278	165	הכנסות
(1,969)	(4,568)	הפסד תפעולי
(2,300)	(4,997)	הפסד לתקופה

7.2.1.5.2 להלן מידע כספי מאזני אודות Accelario (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
7,196	8,370	נכסים
619	(1,085)	התחייבויות
6,577	7,285	הון עצמי
5,049	4,970	הון חוזר
(1,750)	(3,325)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.6 תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")

תמר רובוטיקה הינה חברה המפתחת ומייצרת רובוט לניתוחי מוח.

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 1.125 מיליון דולר (כ- 4 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות תמר רובוטיקה בשיעור של 22.2%. במהלך שנת 2020 השקיעה החברה סך נוסף של 1.125 מיליון דולר (כ- 4 מיליון ש"ח). שיעור החזקות החברה לאחר השקעה זו עומד על 34.818%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון תמר רובוטיקה.

7.2.1.6.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות תמר רובוטיקה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
-	-	הכנסות
(3,549)	(5,784)	הפסד תפעולי
(3,566)	(6,605)	הפסד לתקופה

7.2.1.6.2 להלן מידע כספי מאזני אודות תמר רובוטיקה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
3,291	2,762	נכסים
399	(874)	התחייבויות
2,892	1,888	הון עצמי
1,495	1,302	הון חוזר
(2,222)	(5,529)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

ניוטרון אבטחת מידע בע"מ ("ניוטרון")

ניוטרון הינה חברת סייבר פרטית, המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות על ידי תכניות מאושרות לבין וירוסים או פעולות, שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר.

במהלך אוקטובר 2018, גייסה ניוטרון סך של כ-10 מיליון דולר ממשקיע חיצוני, חברת הפצת התוכנה האמריקאית "אינגרס מייקרו". כפועל יוצא מכך, שיעור החזקות החברה בניוטרון עומד על כ- 22.2% (כ-16.15% בדילול מלא).

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך נוסף של כ- 1 מיליון דולר (כ- 3.5 מיליון ש"ח) בניוטרון ובכך שמרה על שיעור החזקותיה בניוטרון. במהלך התקופה הפחיתה החברה את מלוא יתרת השקעתה בניוטרון. לאחר תאריך המאזן, ביום 2 במרץ 2021, נחתם הסכם בין ניוטרון לבין חברת Cyberlynx Secutity Ltd. (להלן: "סייברלינקס") ועם Acronis International GmbH (להלן: "1919AIG") (סייברלינקס ו-AIG יחד "הרוכשים") שלפיו הרוכשים רוכשים את עיקר נכסיה של ניוטרון (לרבות כל הקניין הרוחני שלה) בתנאים שונים, כפי שמפורטים בהסכם שבין הצדדים. תמורת הנכסים משלמים הרוכשים במניות רגילות של AIG (300,628 מ"ר סה"כ) כאשר ערכה של כל מנייה מוערך לצורך ההסכם בסך של כ-\$ 52.0577. חלקה של החברה בתמורה זו צפוי להסתכם בכ- 1,111 אלפי \$.

לפרטים נוספים ראו ביאור 7.11.ב. (7). 4 לדוחות הכספיים.

KDC Media Fund L.P. ("KDC")

KDC הינה קרן, העוסקת ביצוע השקעות בחברות מדיה לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולרי ושידור וכיוב' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות. במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן KDC על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן KDC סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה בכ-26% מהון מניות קרן KDC. כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC.

7.2.1.8.2 להלן מידע כספי תוצאתי אודות KDC (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
5,056	10,460	רווח תפעולי
5,056	9,450	רווח לשנה

7.2.1.8.3 הלן מידע כספי מאזני אודות KDC (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
33,771	61,006	נכסים
7,237	7,631	התחייבויות
26,534	53,375	הון עצמי
(2,089)	13,293	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)
-	(117)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.2. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

7.2.2.1. השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.20 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
State of Mind Ventures ("SOMV")	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בשלבים מוקדמים בתחום הביו דאטה, חלל, תקשורת, סייבר ועוד.	2015	Investment period over	10.667%	החברה התחייבה להשקיע 8 מיליון דולר, מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.20 – 7.8 מיליון דולר.	21,057	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
State of Mind Ventures - קרן ²	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה.	2018	Investment period	5.8%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 6 מיליון דולר מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.20 2.7 מיליון דולר.	7,536	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period over	11.84%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.20 1.4 מיליון יורו.	8,259	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

7.2.2.2. השקעות נוספות

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה השקעות ב-7 חברות טכנולוגיה נוספות אשר ההשקעה בהן מוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (על פי שווי החברות בגיוס האחרון). השווי המצטבר של החברות הנ"ל בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 אינו מהותי (שווי השקעת החברה בהן נע בין 2 מיליון ש"ח ועד ל-13 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-53.5 מיליון ש"ח). שיעורי החזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2.24% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 7 החברות, 6 חברות הינן חברות הפועלות בתחום הרפואה ו-1 חברות הפועלות בתחום הטכנולוגיה.

8. השקעות ריאליות

8.1. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה – ראו סעיף 6 לעיל.

8.2. פרטים אודות השקעות החברה בתחום השקעות ריאליות

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, למועד הדוח, במניות של חברות בתחום ההשקעות הריאליות ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

שוי שוק בסמוך למועד פרסום הדוח אלפי ש"ח	שוי שוק אלפי ש"ח	שוי בספרים (*) אלפי ש"ח	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
לא סחירה	לא סחירה	חברה מאוחדת	53.00%	2018	8.2.1	קסם
לא סחירה	לא סחירה	138,178	33.33	2019	8.2.2	MRC
לא סחירה	לא סחירה	40,508	23.98%	2016	8.2.3	Bean
174,492(**)	112,727	112,727	9.82%	2000	8.2.4	גילת

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

(**) לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בפברואר 2021 מימשה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח) כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה בכ-7.77% מהון המניות של גילת.

8.2.1. קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

קסם עוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-450 מגוואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח.

ביום 9 לדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקסם ראו ביאור 11 א. (4) לדוחות הכספיים.

8.2.1.1. להלן מידע כספי תוצאתי אודות קסם (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
-	-	הכנסות
(4,550)	(2,444)	הפסד לשנה

8.2.1.2. להלן מידע כספי מאזני אודות קסם (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
864	123	נכסים
(5,585)	(7,289)	התחייבויות
(4,721)	(7,166)	גרעון בהון
429	73	הון חוזר

8.2.2. MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC")

בחודש נובמבר 2018 פרסמה חברת החשמל הזמנה למיון מוקדם להשתתפות במכרז למכירת אתר אלון תבור. במחצית הראשונה של שנת 2019 החברה הצטרפה לשני גופים, כמפורט להלן, שהגישו יחדיו הצעה לרכישת תחנת הכח באלון תבור. ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח") לציבור דיווח מידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (כהצעה הזוכה במכרז ("המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור ("ההסכם") בין MRC ובין חח.

ביום 3 בדצמבר 2019 הושלמה העסקה. עובר להשלמת העסקה, קיבלה MRC מרשות החשמל רישיונות ייצור חשמל לתקופה של 15 שנים ביחס לכל אחת מתחנות הכוח באתר וכן אושר ההסדר התעריפי לגביהן. בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול האתר ותחזוקתו. תמורת העסקה עמדה על סך של כ-1.8757 מיליארד ש"ח, המשקף את התמורה שנקבעה במסגרת המכרז כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, והיא כפופה להתאמה בגין כמות הסולר שנמכרה בפועל לעומת כמות הסולר, שעל בסיסה נקבעה התמורה במסגרת המכרז. עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים.

בעלי המניות ב-MRC הינם: החברה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו-China Harbour Engineering Company (33.3%).

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה MRC ראו ביאור 11 ב. 7.14 לדוחות הכספיים ודוחותיה הכספיים של MRC ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים לדוחותיה הכספיים של החברה כחברה כלולה מהותית.

8.2.2.1. להלן מידע כספי תוצאתי אודות MRC (באלפי ש"ח):

לתקופה שהחלה ביום 7 במאי 2019 שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
51,521	658,026	הכנסות
4,236	186,430	רווח תפעולי
(9,179)	96,198	רווח (הפסד) לפני מס
(7,069)	74,073	רווח (הפסד) לשנה

8.2.2.2. להלן מידע כספי מאזני אודות MRC (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,046,788	2,170,539	נכסים
(2,028,086)	1,940,535	התחייבויות
(18,702)	230,004	הון עצמי (גרעון בהון)
(50,269)	(39,682)	גרעון בהון החוזר
(51,806)	251,206	תזרים מזומנים שנבע (ששימש) פעילות שוטפת

8.2.3. Bean & Co Global Ltd. ("Bean")

Bean הנה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו וכן יצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות דרום אמריקה, אפריקה ואוקיאניה והוקמה על ידי חברה מקבוצת LR הישראלית. ביום 17 במרץ 2016 השקיעה החברה ב- Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של 23.98% ממניות A של Bean ו- 10% ממניות חברת הניהול, שהוקמה לצורך מתן שירות ניהול ל- Bean.

במהלך השנים 2018-2020 העמידה החברה ל- Bean הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ- 3.4 מיליון דולר.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Bean.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב- Bean ראו ביאור 11 ב. (7) 7.5 לדוחות הכספיים.

8.2.3.1. להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
2,088	7,604	הכנסות
(9,785)	(8,045)	הפסד תפעולי
(2,797)	(8,138)	הפסד לפני מס
(2,554)	(8,138)	הפסד לשנה

8.2.3.2. להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
45,440	46,907	נכסים
20,780	24,611	התחייבויות
24,660	22,296	הון עצמי
1,554	468	הון חוזר
(425)	(923)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

8.2.4. גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

גילת הינה ספקית מובילה של מוצרים ושירותים של תקשורת פס רחב מבוססי לוויין. גילת מפתחת ומשווקת מגוון רחב של ציוד עבור תחנות לוויין זעירות בעלות יכולות וביצועים גבוהים. כמו כן, גילת מייצרת מסופי לוויין זעירים המוכרים כ-VSAT. יצור ושיווק המוצרים נעשה תוך התמקדות בצרכנים ובשוק ה-ka-band. בנוסף, גילת מאפשרת פתרונות סלולר SOTM (satellite-on-the-move) בעזרת אנטנות בעלות פרופיל נמוך, מגברי עוצמה צמודי קרקע ומודמים. גילת גם מספקת רשת מנוהלת ושירותים מבוססי לוויין עבור גישת טלפוניה ואינטרנט לתושבים באזורים הרחוקים ממרכזי אוכלוסייה, באמצעות חברות בנות שלה, בפרו ובקולומביה. גילת הינה חברה דואלית, שמניותיה נסחרות בבורסה בת"א ובבורסת הנאסד"ק.

לתאריך המאזן שיעור החזקת החברה בהון גילת כ-9.82%. דירקטוריון גילת מונה 8 דירקטורים, מהם דירקטור אחד (מר מאיר שמיר) מטעם החברה.

לאחר תאריך המאזן, במהלך פברואר 2021, מימשה החברה אופציות למניות גילת, כך שהוענקו לה מניות גילת ללא תמורה. כמו-כן, ביום 18 בפברואר 2021 מימשה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, צפויה החברה לרשום בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון 2021 רווח, לפני מס, של כ-30 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימושים אלו החברה מחזיקה ב-4,316,767 מניות רגילות של גילת המהוות כ-7.77% מהון המניות של גילת.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בגילת ראו ביאור 6 ג. לדוחות הכספיים.

8.2.5 מערך הסכמים להקמת חברה משותפת לרכישת בית חולים סיעודי

לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בפברואר 2021, חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ² להקמת חברה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים ("השותף" ו-"החברה המשותפת") במטרה לרכוש, באמצעות החברה המשותפת, מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי באזור השפלה וכן את הפעילות של בית חולים ("בית החולים הסיעודי") זה לשם חידושו, שיפוצו, הרחבתו, הוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים להמשך תפעולו וניהולו. בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, יחד עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. כניסתם לתוקף של ההסכמים לרכישת המקרקעין והפעילות מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות, אישורי משרד הבריאות ומשרד הרווחה, אשר למועד הדוח טרם התקבלו.

² לאור קיומם של קשרים עסקיים מוקדמים בין בעל השליטה בשותף לבין בעל השליטה בחברה וקרובו, ועדת הביקורת של החברה, לאחר שקיבלה חוות דעת מיועץ משפטי שאינו קשור לחברה, דנה בעניין וקבעה, שכלל שקיימת לבעל השליטה בחברה זיקה עודפת בהתקשרות, משקלה קל וזניח ובין היתר, בשל כך, אין לבעל השליטה עניין אישי מהותי בהתקשרות. בנוסף, קבעה ועדת הביקורת, כי ההתקשרות אינה עסקה חריגה.

9. השקעות בתחום הנדל"ן

9.1. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות הנדל"ן

9.1.1. להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות פרטיות בתחום הנדל"ן ליום

31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*)	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח
מגדלי הוד השרון	9.3	1999	42.34%	213,108	לא סחירה	-
JC (קבוצת ג'רביניה)	9.4.2	2007	35%	-	לא סחירה	-
JH (קבוצת ג'רביניה)	9.4.2	2010	35%	-	לא סחירה	-
BON	9.5	2018	33.33%	8,050	לא סחירה	-
TVJ	9.4.3	2016	27.47%	48,432	לא סחירה	-
BCRE	9.6	2011	2.63%	17,926	17,926	17,926

(*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

9.1.2. להלן מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בנכסי נדל"ן (באלפי

ש"ח):

הנכס המוחזק	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים
נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח, ישראל	9.7	1971	100%	41,700

9.2. השקעות בנדל"ן בישראל

9.2.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

בתחום הנדל"ן המניב בו פועלת החברה פועלות חברות, המחזיקות בנכסי מקרקעין שונים, המיועדים לשימושים עסקיים כגון מסחר, משרדים, תעשייה וכו'. הגופים הפועלים בתחום הנדל"ן המניב עוסקים בהשכרת נכסי הנדל"ן שבבעלותם לגופים עסקיים ומסחריים שונים בתמורה לדמי שכירות.

ענף הנדל"ן המניב מושפע בין היתר, משינויים בביקושים עקב המצב הכלכלי בישראל וכן המצב הפוליטי- בטחוני, מדיניות הממשלה בהשקעה בתשתיות ובשיווק קרקעות וקצב הליכי תכנון ורישוי. כמו כן, נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי-תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו'. יצוין כי בנכסים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך. כמו כן, למצב תעשיית ההיי-טק בישראל השפעה משמעותית על הביקוש להשכרת שטחי משרדים.

9.2.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, עוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי בניה, לרבות היטלי השבחה. תקינה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח חלה על תחום פעילות זה לגבי מכירות ורכישות נדל"ן או השכרות מעל ל-25 שנה.

9.2.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

להערכת החברה, האטה או צמיחה במשק מהווים את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, תעשייה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על התחרות בענף וכפועל יוצא לעליה או לירידה בדמי השכירות.

עד וכולל שנת 2019 שוק המשרדים התאפיין בצמיחה מתמדת עם קורלציה גבוהה לצמיחת המשק אשר התבטאה בעלייה עקבית של דמי השכירות, עלייה של שיעורי התפוסה ובנייה מואצת שהצליחה להיספג כתוצאה מהצמיחה הכלכלית של השנים האחרונות. בשנת 2020 נראה כי המגמה בשוק המשרדים התהפכה. מגפת הקורונה השפיעה במספר רבדים על שוק העבודה בכלל ועל שוק המשרדים בפרט. הירידה בתוצר ובצמיחה בעקבות התמשכות המגפה הינה בעלת ההשפעה השלילית החזקה ביותר על שוק המשרדים. נוסף על כך, מגיפת הקורונה הביאה להאצה של תהליכים אשר החלו לפנייה, אשר חלקם פועלים לכיוון הקטנת הביקוש למשרדים דוגמת עבודה מהבית ושינוי תצורת המשרד וחלקם פועלים לגידול בביקוש למשרדים דוגמת הקטנת הצפיפות לעובד. לא ניתן כיום להעריך מה תהיה ההשפעה ארוכת הטווח של מגמות אלו.

9.2.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן המניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב וכן תנאי ההתקשרות עם השוכרים ומידת חוסנם הפיננסי.

ככלל, גידול בביקושים לשטחי נדל"ן מניב כתוצאה מצמיחה במשק עשוי להוביל לעלייה בדמי השכירות וכפועל יוצא להגדיל את הכדאיות בהשקעות בתחום פעילות זה.

9.2.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן המניב הינו רב ומגוון וזאת, בין היתר, בשל העדרם של חסמי כניסה משמעותיים לתחום. השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ניכרים ואיתנות פיננסית כדי לאפשר השקעות בהון עצמי ואפשרות לקבלת מימון בנקאי. העדר משאבים פיננסיים מהווה חסם כניסה גבוה לפעילות בתחום.

9.2.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק מבוזר שפועלים בו גופים רבים בהיקפי פעילות שונים ולפיכך קיימת תחרות בצד ההיצע המביאה לירידה בדמי השכירות מנכסים מניבים. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן המניב בישראל כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה.

9.3. מגדלי הוד השרון בע"מ

מגדלי הוד השרון בע"מ הינה חברה פרטית, העוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון ובבעלותה קרקע בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) ואשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים") מחזיקות, בחלקים שווים, בכ-84.67% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בה. ביתרת ההון המונפק וזכויות ההצבעה במגדלי הוד השרון מחזיקים צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-64,000 מ"ר לשוכרים שונים. בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה.

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית שני מגדלים. התכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לאישור פקיד היערוות וחתימה על כתב שיפוי. בהמשך לאישור הוועדה המקומית הוגשה התכנית לוועדה המחוזית והיא נמצאת כעת בהליך קליטה לפני פרה-רולינג.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ להבטחת הלוואה שניתנה לה. כמו כן, העמידה החברה יחד עם אשטרום נכסים, ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת הבטחת הפירעון של ההלוואה בתנאים כפי שפורטו בביאור 11.ב.(1)(ח) וסעיף 9.3.3 (ו') להלן.

לתאריך הדוח, מונה דירקטוריון מגדלי הוד השרון שישה דירקטורים, מהם שני דירקטורים מטעם החברה.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה במגדלי הוד השרון ראו ביאור 11.ב.(7) 7.1 לדוחות הכספיים.

9.3.1. להלן מידע כספי תוצאתי אודות מגדלי הוד השרון (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%.
2019	2020	חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
69,015	66,409	הכנסות
56,454	54,380	רווח גולמי
117,692	29,613	רווח לפני מס
90,927	21,965	רווח נקי לשנה

9.3.2. להלן מידע כספי מאזני אודות מגדלי הוד השרון (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%.
2019	2020	חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
906,203	899,082	נכסים
420,653	401,567	התחייבויות
485,550	497,515	הון עצמי
(23,091)	(26,460)	הון חוזר
42,136	40,969	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

9.3.3 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	
פארק הוד השרון.	שם הנכס :
איזור תעשיה נווה נאמן ב', הוד השרון.	מיקום הנכס :
סה"כ שטח 70,285 מ"ר : שטח עיקרי 69,331 מ"ר, מחסן 954 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,325 , חניות עליות 383.	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים :
הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס :
42.33%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :
אשטרום נכסים, החברה ותמיר מיצר החזקות בע"מ.	ציון שמות השותפים לנכס :
1999	תאריך רכישת הנכס :
בעלות מלאה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) :
הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.	מצב רישום זכויות משפטיות :
אין.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות :
אין.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה) :
שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :

(ב) נתונים עיקריים

עלות רכישה והקמה	שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%
538,120 אלפי ש"ח	820,550	897,240	893,310	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	18,846	74,758	(13,839)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
	94%	90%	90%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	63,757	65,889	64,044	שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)
	59,190	57,629	55,843	סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)
	88	87	85	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	84	79	85	דמי שכירות ממוצעים למטר בחושים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	59,006	56,454	54,380	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
	59,006	56,454	54,380	NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)
	7.4%	6.3%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
	7.4%	6.3%	6.1%	שיעור תשואה מתואם (%)
	33	33	33	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	נתונים לפי 100%
			הכנסות:
59,190	57,629	55,843	מדמי שכירות – נדל"ן להשקעה
11,830	11,386	10,566	מדמי ניהול
71,020	69,015	66,409	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12,014	12,561	12,029	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת והפחתות
12,014	12,561	12,029	סה"כ עלויות:
59,006	56,454	54,380	רווח גולמי
-	-	-	התאמות
59,006	56,454	54,380	NOI (נדל"ן להשקעה):

(ד) שוכרים עיקריים בנכס

בנכס בהוד השרון אין שוכרים העונים על הגדרת "שוכר עיקרי".

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)		
-	-	12,729	1,422	1	12,687	רבעון 1	שנת 2021
-	-	12,729	7,019	3	11,539	רבעון 2	
250	1	12,674	961	2	10,844	רבעון 3	
2,346	4	12,653	3,607	5	10,495	רבעון 4	
6,789	5	45,780	19,313	8	34,471	שנת 2022	
13,163	5	35,574	23,784	11	17,373	שנת 2023	
8,960	2	30,693	2,844	1	6,106	שנת 2024	
30,759	16	94,957	3,227	2	3,340	שנת 2025 ואילך	
62,266	33	257,969	62,266	33	106,854	סה"כ	

*לצרכי הטבלה לעיל הונח כי שכ"ד בתקופת מימוש האופציה הינו זהה לשכר הדירה ערב מועד המימוש.

(ו) מימון ספציפי

מימון ספציפי		הלוואה א':
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח): 22,093
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 238,187
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח) * : 22,226
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 261,096
שווי הוגן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)		265,119
תאריך נטילת הלוואה מקורי		27/10/2016
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		350,000
שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2020		3.1%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן וריבית פירעון ב- 64 תשלומים החל מרבעון 1/ 2016
תניות מרכזיות אחרות		עמידה באמות הפיננסיות הבאות: יחסי כיסוי – NOI * כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		לא
האם מסוג non-recourse		לא

* "NOI" – תקבולי דמי השכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה. "החלויות השוטפות" – התשלומים שחלו על מגדלי הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי.
יחס ה – TLV – היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2020

סוג		פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות, התחייבות שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווה.	ערבות בעלים בסך 350,000 אלפי ש"ח

(ח) פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%.	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	893,210	897,240	820,550
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
מודל הערכת השווי	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן : חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן : חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-69,574 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן : חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- 70,303 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן- 972 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות חניות עיליות – 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן- 954 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,320 יחידות חניות עיליות – 383 יחידות
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	שטח עיקרי: תפוס- 10,750-11,250 למ"ר פנוי- 8,500-9,000 למ"ר שטח מחסנים: 3,000-6,000 למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 6,000 ש"ח למ"ר 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית- 30,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס- 10,750--10,000 ש"ח למ"ר פנוי- 8,400-8,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 1,900-4,200 למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 55,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית- 25,000 ש"ח ליחידה
	טווח מחירים של בר-השכרה ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000-12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,675 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) 12,500-14,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן- 11,000-12,500 ש"ח למ"ר שטחי משרדים בניינים חדשים בפ"ת (בגמר מלא)- 11,000-14,000 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (בגמר מלא)- 10,800-12,650 ש"ח למ"ר
	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל
	פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-
חלק 2: אם ההערכה בגישת תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות – 1,253 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,329 מ"ר מחסן - 972 מ"ר חניות תת קרקעיות – 1,403 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות

		חניות עיליות - 383 יחידות	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	דמי שכירות : שטח עיקרי - כ- 60-65 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים : תפוס - 56 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי : תפוס - 391 ש"ח לחניה פנוי 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה	דמי שכירות : שטח עיקרי - כ- 63-65 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-55 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים : תפוס - 55 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי : תפוס - 397 ש"ח לחניה 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה	דמי שכירות : שטח עיקרי - כ- 63-65 ש"ח למ"ר שטח פנוי 45-60 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים : תפוס - 54 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי : תפוס - 395 ש"ח לחניה פנוי 340 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	עיקרי מושכר - 7% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים - 7.2% מחסנים פנוי - 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות - 7.2% פנויות - 7.2% חניות עיליות - 7.2%	עיקרי מושכר - 7% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים - 7.2% מחסנים פנוי - 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות - 7.2% פנויות - 7.2% חניות עיליות - 7.2%	עיקרי מושכר - 7.5% עיקרי פנוי - 8% מחסנים מושכרים - 7.75% מחסנים פנוי - 8% חניות תת קרקעיות תפוסות - 7.75% פנויות - 8% חניות עיליות - 7.75%
זמן עד מימוש רעיוני	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
שיעור היוון בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
פרמטרים מרכזיים אחרים :	תוספת שווי מרווח חשמל - 32,520 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 32,260 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 32,260 אלפי ש"ח.

(ט) ניתוח רגישות דו ממדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (גישת היוון ההכנסות) בש"ח

שיעור היוון משוקלל בשנת 2020	6.9%	7.04%	7.25%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	877,730,000	860,260,000	835,360,000
שיעור היוון משוקלל בשנת 2019	6.9%	7.05%	7.25%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	877,890,000	858,710,000	835,510,000
שיעור היוון משוקלל בשנת 2018	7.25%	7.58%	7.75%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	862,740,000	790,240,000	773,400,000

9.4. השקעה בנדל"ן בהודו

9.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

כלכלת הודו

הודו עוסקת בשנים האחרונות בקידומה למעצמה כלכלית, הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם תכניות ארוכות טווח לפיתוח המרחב האלחוטי (כבלים וסיבים), הפיכת ערים לערים חכמות עם גישה לאינטרנט אלחוטי ועוד. בשנה החולפת, לנוכח מגפת הקורונה ולאור צעדי מניעת ההדבקה מצד ממשלת הודו הפדרלית והממשלות של מדינות המחוז, שנכנסו לתוקף בתחילת שנת 2020, נפגעה הפעילות הכלכלית של המשק ההודי והביאו להתכווצות כלכלתה³. על פי הנתונים שפורסמו במשרד הסטטיסטיקה, הכלכלה ההודית התכווצה בכ- 23.9% ברבעון שחל בין אפריל-יוני של שנת 2020, הירידה הגרועה ביותר שנרשמה מאז החלה הודו להציג נתונים סטטיסטיים של התמ"ג שלה בשנת 1996⁴.

הגירעון בתקציב ממשלת הודו גדל לכ- 9.5% תוצרת בשנת הכספים 2020 לעומת כ- 3.8% בשנת 2019 וזאת הרבה מעבר לתחזיות הממשלה. זה יהיה הגירעון התקציבי הגדול ביותר שנרשם, שכן מגפת הקורונה השפיעה בצורה קשה על הכנסות הממשלה תוך הפעלת לחץ להגדלת ההוצאה הציבורית. במקביל, צמיחת התוצר הריאלי התכווצה בשנת 2020 בכ- 7.7% לעומת צמיחה של כ- 4.2% בשנת 2019⁵. הודו הינה יצואנית שירותים בין המובילות בעולם והיא הפכה במרוצת השנים ליעד אטרקטיבי להשקעות זרות, אך לאור השפעת המגיפה על כלכלת העולם נפגעו גם ההשקעות הזרות בשנה האחרונה.

ענף הנדל"ן בהודו

ענף הנדל"ן המניב בהודו הינו ענף הנחשב לאטרקטיבי וזאת לאור הגידול באוכלוסייה ההודית, השיפור שחל בתחומי הבריאות והחינוך והפיחות של המטבע המקומי ביחס לדולר. בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגירה פנימית לערים המרכזיות בהודו וזאת לצורך חיפוש עבודה. הגירה זאת גורמת, בין היתר, לעלייה במחירי הנדל"ן בערים אלו (מגורים ומשרדים). בד בבד, הממשל החדש בהודו חותר לפיתוח ועידוד שוק הנדל"ן בדרך של הפשרת שטחים לבנייה והקלות ברכישת קרקעות. בשנת 2017 נכנסה לתוקף רפורמת הפיתוח בתחום הנדל"ן⁶, אשר מטרתה העיקרית היא הגברת השקיפות, היעילות והפיקוח בעסקאות נדל"ן באמצעות רישום פרויקטים יזמיים בתחום נדל"ן למגורים ומשרדים וקבלת אישור מרשות הנדל"ן הרגולטורית⁷ וצמצום השימוש במזומן באמצעות הגבלות שונות.

ענף המגורים בהודו מאופיין במחסור ביחידות דיור ובתחום זה צפויה התרחבות בשנים הקרובות, במיוחד לאור תכנית הממשלה "מגורים לכל אזרח". בין המאפיינים שצפויים

³ יומני הקורונה #3 - הקורונה תפסה את הודו רגע לפני תקציב חדש - אסיה פאסיפיק בלוג מינהל סחר חוץ (israel-trade.net)

⁴ הנתונים נלקחו מתוך סקירות כלכליות- בלוג מינהל סחר חוץ משרד הכלכלה והתעשייה.

⁵ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של חברת המחקר הכלכלי TRADING ECONOMICS:

<https://tradingeconomics.com/india/government-budget>

⁶ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

⁷ Real Estate Regulatory Authority

לתרום באופן חיובי להמשך הביקושים לדירות מצויים לגידול בהכנסה הפנויה, התפתחות שוק המשכנתאות, גידול האוכלוסייה וקיטון במספר הנפשות ליחידת דיור.

העיר צ'נאי, אשר החברה מחזיקה בה עתודת קרקע כמפורט בסעיף 9.4.2.2 להלן, מונה כ- 11 מיליון תושבים. פועלת בה תעשיית היי-טק מפותחת ותעשייה מסורתית והיא נחשבת לשנייה בהודו מבחינת היקף יצוא תעשיית ה-IT ושירותי מיקור החוץ בתחום המחשוב וככלכלה הרביעית בגודלה בין ערי הודו, אשר גם היא חוותה שינויים משמעותיים עקב מגפת הקורונה. תהליך האורבניזציה המואץ, התפתחות האזורים המסחריים והעלייה ברמת החיים הביאו בעבר לגידול בביקוש לנדל"ן למגורים בעיר, כאשר בשנת 2019 בשוק הדירות למגורים בצ'נאי נרשמה עליה ממחיר הדירות אשתקד.⁸

ענף התיירות בהודו

ענף התיירות בהודו נפגע באופן משמעותי עקב מגיפת הקורונה וזאת מאחר וממשלת הודו נאלצה לפעול על מנת למנוע את התפשטות המגיפה, אשר לא צלח במדינה. חלק מהפעולות היו, כמו ביתר מדינות העולם, לבצע הגבלות על התכנסויות גדולות, סגרים ארוכי טווח, מניעת כניסת תיירות למדינה כתוצאה מהשעיית הטיסות הבינלאומיות ועוד. דבר זה גרם לפגיעה חמורה בענף התיירות במדינה. לאור ביצוע החיסונים ופתיחת הטיסות הבינלאומיות ממשלת הודו צופה לשיפור ניכר בענף התיירות בשנת 2021.

9.4.2. השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

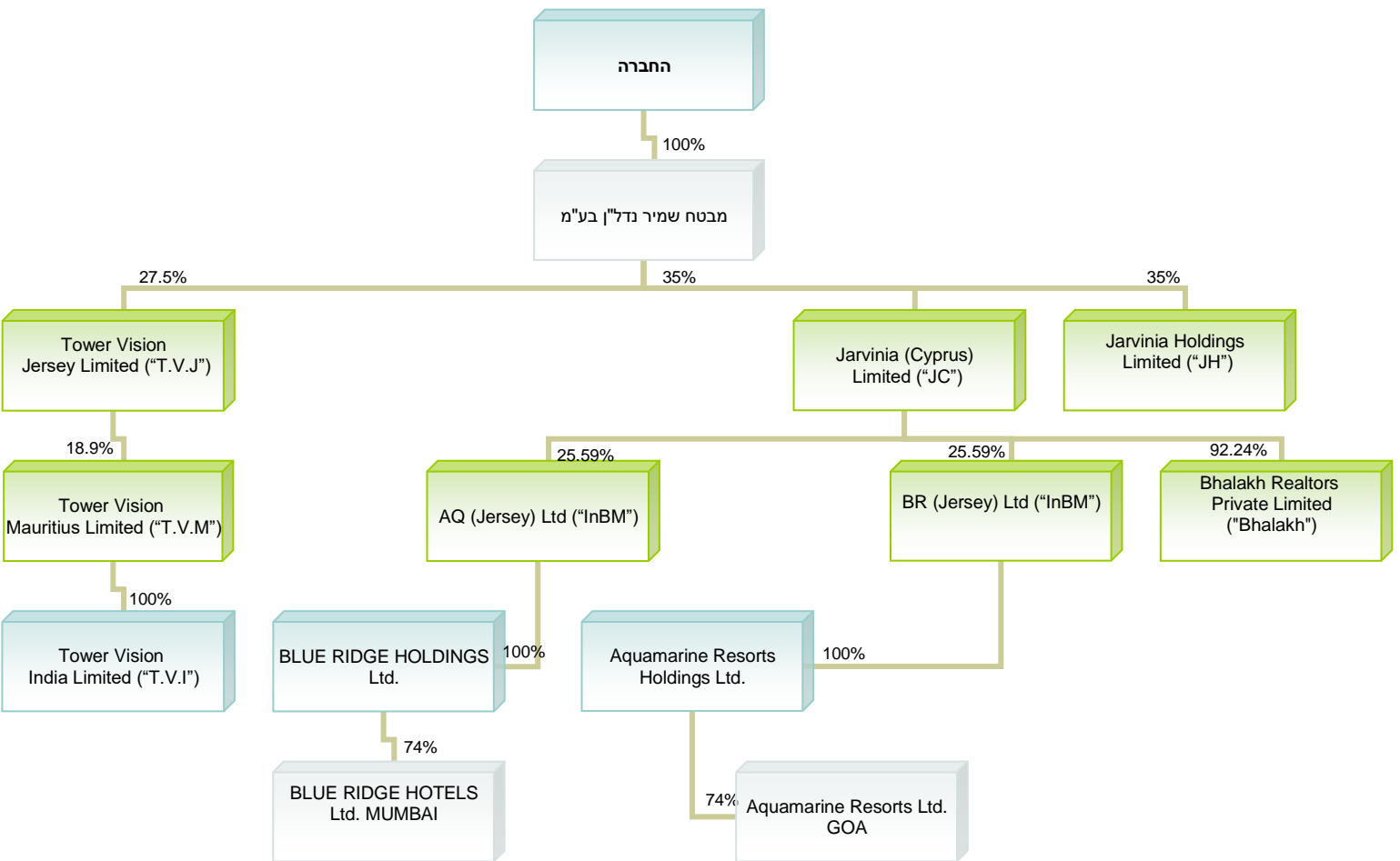
למועד הדוח, החברה מעורבת במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות חברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה (*), אשר החברה מחזיקה בכ-35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בהן. קבוצת ג'רביניה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומהלוואות מבנקים בישראל. סך ההלוואות מבנקים של ג'רביניה למועד המאזן עומד על כ-2 מיליון דולר.

כמו כן, למועד הדוח החברה העמידה ערבויות להלוואות, שנטלה קבוצת ג'רביניה לצורך מימון פעילותה, בסכום כולל של כ-0.7 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקבוצת ג'רביניה ראו ביאור 11.ב (7) 2 לדוחות הכספיים.

⁸ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של SBIrealty המייעצת לקונים ומוכרים בשוק הנדל"ן בהודו : <https://www.sbiirealty.in/property/price-trend/chennai/ch>

תרשים החזקות הקבוצה בהשקעותיה בהודו



* בבעלות קבוצת ג'רביניה שתי השקעות (באמצעות חברות בנות וחברות קשורות) בתחום הנדל"ן בהודו. לתאריך הדוח, מחזיקה החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) בכ- 35% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה. ביתרת ההון המונפק וזכויות ההצבעה בקבוצה מחזיקים Chenrop Ltd. (כ- 30%), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה המאוגדת בגיברלטר ובשליטת משפחת שימל, וכן שני יזמים פרטיים (כל אחד בכ- 17.5%).

9.4.2.1. השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC (מקבוצת ג'רביניה) בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd ועם אחרים להשקעה משותפת בחברת InBM, הרשומה באיי ג'רסי (איי התעלה) ("InBM"); השקעה, שמטרתה ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו, המיועדים בעיקר למגזר העסקי ובדירוג של שלושה וארבעה כוכבים.

הקמת בתי מלון מתבצעת רק עם השלמת ההתקשרות בהסכם שכירות ביחס לנכס המקרקעין המיועד להקמת המלון, לתקופה ארוכה ולשוכר ספציפי.

היקף ההשקעה הראשונית של JC ב-InBM הסתכם בכ- 25 מיליון דולר, בתמורה להחזקה בכ- 25.59% מהון המניות המונפק של InBM.

במהלך ינואר 2020 נחתם הסכם למימוש אחד הנכסים והתמורה שהתקבלה בידי החברה ממימוש זה עומדת על סך של כ- 2.7 מיליון דולר (9.5 מיליון ש"ח). כתוצאה ממימוש זה ליום 31 בדצמבר 2020 סך ההשקעה ב-InBM

בספרי JC אופסה.

9.4.2.2. השקעה בפרויקט נדל"ן בעיר CHENNAI ("צ'נאי")

בחודש אוגוסט 2007 התקשרה JC באמצעות Bhalakh Realtors Private Limited ("Bhalakh"), שהינה חברה הודית המוחזקת על ידי JC בשיעור של כ-92.24%, במערכת הסכמים לרכישת זכויות בחלקות מקרקעין בשטח כולל של כ-860 דונם הממוקמים באזור Oragadan (בסעיף זה: "המקרקעין"), שהינו פרבר מתפתח של העיר צ'נאי שבמדינת טאמיל נאדו (במזרח הודו), בתמורה לסך של כ-25,380 אלפי דולר. הזכויות במקרקעין הן בבעלות עשר חברות ייעודיות (SPV) המאגדות על פי דיני הודו ("החברות הייעודיות").

בחודש דצמבר 2009 התקשרה Bhalakh בהסכמים נפרדים עם כל אחת מהחברות הייעודיות לרכישת כל זכויות הבנייה והפיתוח במקרקעין ("הסכמי הפיתוח").

- התקשרות בהסכם פיתוח עם חברת Sheltrex Housing Private Limited ("Sheltrex") -

ביום 15 במרץ 2014, התקשרה Bhalakh בהסכם עם חברת Sheltrex לפיתוח מתחם נוסף למטרות מגורים ומסחר בשטח כולל של כ-100 דונם, מתוך המקרקעין שבבעלותה של קבוצת ג'רביניה, כאמור לעיל (בסעיף זה: "הפרויקט"). על פי ההסכם, הקמת הפרויקט היתה אמורה להתבצע על ידי Sheltrex בהתאם לתכניות פיתוח ובנייה, כפי שתסוכם בין הצדדים. Sheltrex לא עמדה ביעדיה ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה וקבוצת ג'רביניה מנהלת מגעים לסיים את התקשרותה זו.

בתוך כך, קבוצת ג'רביניה עדיין נמצאת בתהליכים עם Embassy Industrial Park Private Limited ("Embassy") (שותפות בין Embassy ו-Warburg Pincus) לביצוע עסקת ייזום משותפת בפרויקט הנדל"ן בצ'נאי בהיקף של כ-250 אלפי מ"ר לפארק תעשייה, כשבין הצדדים קיים מזכר הבנות ולפיו שולם סך של כ-250 אלפי דולר דמי רצינות לטובת תהליך בדיקת נאותות. לחברה אין יכולת להעריך האם ומתי עסקת ייזום זו תבשיל.

במקביל לאמור, החברה מרכזת את מאמציה למציאת רוכש לקרקע הנ"ל ובתוך כך בוחנת מספר הצעות שהוגשו לה על ידי שחקנים מקומיים.

9.4.3. השקעה בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

חברת ("TVJ") Tower Vision Jersey Ltd. הינה חברה פרטית, הרשומה באיי ג'רסי, המחזיקה, באמצעות חברת TV מאוריציוס ("TVM"), בחברת TV אינדיה ("TVI") אשר עוסקת בבנייה, פיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. במסגרת פעילותה, TVI מקימה אתרי תשתית פאסיבית למפעילים סלולאריים בהודו ("המפעילים") בשיטה של (Build, Own, Operate) BOO, כאשר בשלבים מאוחרים יותר האתרים מוצעים למפעילים נוספים על

מנת שיוכלו לחלוק את הוצאות השימוש באתרים ביחד עם המפעילים המקוריים. TVI נוהגת להבטיח את התקשרותה בחוזה ארוך טווח עם מפעיל סלולארי "דייר עוגן" (Anchor Tenant) עוד בטרם התחלת עבודות הבניה של כל אחד מהאתרים, כך שהאתרים אינם נבנים באופן ספקולטיבי אלא כנגד הזמנה מצד דייר עוגן, אשר מחויב כלפי TVI על פי תנאי הסכם המסגרת ובהתאם להערכת החברה, כי קיימת סבירות ממשית להצטרפות דייר נוסף לאתר. למיטב ידיעת החברה, TVI משכירה מגדלי תקשורת בעבור המפעילים הסלולאריים הפעילים ברחבי הודו. למועד הדוח, מעסיקה TVI כ-530 עובדים בכל רחבי הודו (כולל עובדי חברות קבלן) ומחזיקה בכ-9,180 אתרים.

בשנת 2014, הושלם תהליך ארגון מחדש של קבוצת טאוואר וויז'ן, ובכלל זה הסדר מימון חדש מול הבנקים המקומיים בהודו. כתוצאה מכך, דוללו החזקות קבוצת ג'רביניה בטאוואר וויז'ן (בשרשור) מ-13.82% לכ-5%. כתוצאה מהליך הארגון מחדש בוטלו זכויות עדיפות שניתנו לבעלי מניות שונים וזכויות וטו, הוקצו לבעלי מניות הבכורה מניות רגילות ונקבעו מנגנונים שונים לחלוקת התמורות לפיהם בקורות אירועי מכירה בשוויים גבוהים, תחולק התמורה באופן שמחזיקי המניות הרגילות המקוריים יקבלו סכומים גבוהים מחלקם היחסי בהתאם להחזקותיהם. לאחר השלמת הליך הארגון מחדש, כל בעלי המניות ישתתפו בחלוקת התמורות הניתנות לחלוקה (לאחר החזרי החובות השונים) החל מהדולר הראשון, באופן שלא תהיה עדיפות לחלוקה לבעל מניות מסוים. כתוצאה מכך, בכל מקרה של מכירה של חברת TVI אמורים חברת TVJ ושאר בעלי מניותיה לקבל לידיה את סכומי החלוקה בהתאם להסכם. בנוסף, בשנת 2014, בוצעו שינויים בהסכמי החוב שבין TVI לבנקים ההודיים וגויס ב-TVM סכום של 35 מיליון דולר כנגד הנפקת אג"ח נושא ריבית לבעלי המניות שהשתתפו בגיוס.

במהלך דצמבר 2015 חתמה החברה, באמצעות חברת בת, על הסכם עם חברות בקבוצת ג'רביניה לפיו רכשה חברת הבת את כל מניות TVJ המוחזקות על ידי החברות בקבוצות ג'רביניה בשיעור כולל של כ-27.5% מסך מניות TVJ. בהתאם להסכם, הועברה תמורת הרכישה בסך של כ-13.4 מיליון דולר לידי בנק הפועלים על חשבון חוב של חברות קבוצת ג'רביניה כלפי בנק הפועלים ובעלי המניות האחרים של קבוצת ג'רביניה שוחררו מערבות שניתנה בגין חוב זה. במסגרת ההסכם התחייבה חברת הבת להעביר חלק מרווחים עתידיים שיגיעו לחברת הבת, כתוצאה מהחזקת מניות TVJ, לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-TVJ ראה ביאור 7.2.2 ב.11. לדוחות הכספיים.

9.4.4. להלן מידע כספי אודות חברות הכלולות בקבוצת ג'רביניה:

9.4.4.1. מידע כספי תוצאתי אודות JC (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
335	(637)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,807)	(1,556)	הפסד לשנה

9.4.4.2. מידע כספי מאזני אודות JC (באלפי דולר) :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
17,696	14,635	נכסים
88,721	87,216	התחייבויות
(71,025)	(72,582)	גרעון בהון
(84,450)	(82,947)	הון חוזר

9.4.4.3. מידע כספי תוצאתי אודות JH (באלפי ש"ח) :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,031	761	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,031	761	רווח נקי לשנה

9.4.4.4. מידע כספי מאזני אודות JH (באלפי ש"ח) :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
14,744	13,653	נכסים
14,862	13,818	התחייבויות
(118)	(165)	גרעון בהון
(6,887)	(6,321)	הון חוזר

9.5. השקעה בנדל"ן בארה"ב באמצעות חברת ("Bon") Bon MS Holdings LLC

9.5.1. מידע כללי על תחום הפעילות

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סך של 2.7 מיליון דולר (כ- 10 מיליון ש"ח) בתמורה ל- 33% מהון המניות וההצבעה של חברת Bon. החברה משקיעה, ביחד עם שותפים, באמצעות Bon, בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג (Harrisonburg), וירג'יניה, ארה"ב. הנכס מושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Martin's ו-Kohls).

9.5.1.1. מידע כספי תוצאתי אודות BON (באלפי דולר) :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
3,331	3,231	הכנסות
1,935	1,740	רווח תפעולי
2	(82)	רווח נקי (הפסד) לשנה

9.5.1.2. מידע כספי מאזני אודות BON (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
33,562	32,202	נכסים
28,706	28,529	התחייבויות
4,856	3,673	הון עצמי
1,206	1,063	הון חוזר

9.5.2. שוק הנדל"ן ארה"ב

להערכת החברה, תחום הנדל"ן בארה"ב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר של מספר רב של גופים הפועלים בתחום זה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה בשוק הוא קטן והיא חשופה לתחרות מצד מפתחי נדל"ן מסחריים, חברות נדל"ן, קרנות פנסיה, יזמים בתחום הנדל"ן וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן מסחרי באזור בו ממוקם נכס החברה. החברה חשופה, בין היתר, לתחרות מצד קמעונאים הפועלים באמצעות אתרי מסחר אלקטרוניים בשל גידול מתמשך בקצב המכירות באתרי מסחר אלו.

9.6. BCRE

BCRE הינה חברת החזקות ציבורית, המאוגדת על פי דיני הולנד, בעלת פעילויות פיתוח וניהול פרויקטים בקנה מידה גדול בתחום הנדל"ן, תוך שילוב יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית.

ביום 7 באפריל 2011 התקשרה מבטח שמיר נדל"ן במערכת הסכמים לצורך השקעה ב-BCRE, במסגרתם השקיעה סך של כ-5.1 מיליון יורו, אשר הקנו לה כ-2.95% מהונה המונפק של BCRE. בשלבים מאוחרים יותר בוצעו גיוסי הון נוספים ב-BCRE (לפי שווי חברה הגבוה מהשווי לפיו בוצעה ההשקעה ב-BCRE כאמור לעיל), אשר דיללו את חלקה של מבטח שמיר נדל"ן ב-BCRE לכ-2.63%. בנוסף, השקיעה מבטח שמיר נדל"ן סך של כ-6 מיליון יורו כ-Co Investor ב-BCRE ביחס למספר נכסים.

נכון למועד הדוח, עיקר נכסיה של BCRE ממוקמים במנהטן, עם מלון מניב ב-Times Square, פרויקט מגורים יזמי ב-West Village בשלבי סיום ונכס נוסף ב-Upper West Side.

9.7. נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח

החברה בעלת נכס מקרקעין בשטח של כ-2 דונם, הכולל מבנה בן 2 קומות, הממוקם ברח' המנופים 3 בהרצליה פיתוח, והידוע כגוש 6592 חלקה 39 ("נכס המקרקעין" ו-"המבנה", לפי העניין) בעל יעוד שימוש לתעשייה עתירת ידע ומסחר. בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584 : הר/2408 - המנופים 3-5 (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.

השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 41,700 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בנכס נדל"ן בהרצליה ראו ביאור ד.12. לדוחות הכספיים.

10.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד הדוח, במניות של חברות פרטיות בתחום המימון ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח):

חברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*)	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח
מניף	10.2	1999	49.03%	חברה מאוחדת	339,214	361,156
דוידסון	10.3	2015	42.4%	45,859	לא סחירה	לא סחירה
Lendbuzz	10.4	2017	10.49%	26,275	לא סחירה	לא סחירה

(*) השווי בספרים כולל הלוואות בעלים.

10.2 מניף

10.2.1 כללי - מניף הוקמה בשנת 1999 ועוסקת בהעמדת מימון ליזמים בענף הנדל"ן, כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון ליזמים, קרי, מימון ההון העצמי הנדרש מיזמי נדל"ן במסגרת ליווי בנקאי סגור לפרויקטים.

תקופת המימון המקובלת בפעילות מניף הינה בין שנה ל-5 שנים, כאשר לרוב המימון מועמד על ידי החברה ליזמים לתקופה בת 24-48 חודשים. בתמורה להשלמת ההון כאמור, מקבלת מניף תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה או שיעור ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו, וכן עמלות שונות.

ביום 29 בנובמבר 2020 פרסמה מניף תשקיף להשלמה ותשקיף מדף לקראת הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור.

במהלך חודש דצמבר 2020 הנפיקה מניף 18.2 מיליון מניות לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה הינה בסך 200,200 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 7,282 אלפי ש"ח (נטו בניכוי מס בסך 5,608 אלפי ש"ח).

כפועל יוצא מהנפקת מניף לציבור שיעור החזקות החברה במניף דוללו ועומד נכון ליום 31 בדצמבר 2020 על כ-50.8%. כמו-כן לחברה נוצר רווח מהנפקה לצד ג' סך של כ-96.7 מיליון ש"ח שנוקף לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה. לחברה ארבעה דירקטורים אחד מתוך שבעה בדירקטוריון מניף.

היקפי עיקר הפרויקטים בתחום הנדל"ן בהם מעורבת מניף הינם בסדר גודל שנע בין 30 ל-200 יחידות דיור בכל פרויקט. הפרויקטים ממוקמים בכל רחבי הארץ והקמתם נמשכת בממוצע כשלוש שנים.

בטרם ההתקשרות בהסכם בין מניף ליזם, מניף עורכת בדיקת נאותות של הפרויקט הכוללת, בין היתר, בדיקת הפרויקט, שווי, הזכויות בפרויקט, הרקע התכנוני, בדיקת היזם וניסיונו וכן בדיקות נוספות הנדרשות בהתאם לאופי הפרויקט שעל פיהן, בין היתר, נקבעים תנאי ההתקשרות בהסכם המימון.

סיכון האשראי שאליו חשופה החברה הינו סיכון להפסד כתוצאה מהאפשרות שהלווה לא

יעמוד בהתחייבויותיו כלפי מניף. להלן תיאור תהליך המימון, כפי שמתבצע על ידי מניף:

10.2.2 תהליך החיתום עם הלקוח

10.2.2.1 תהליך החיתום מורכב מפרמטרים שונים המורכבים מאיכות היזם, ניסיון

היזם, נתונים כלליים על היזם בשוק, סוג הפרויקט, אופי הפרויקט, מיקום הפרויקט, רווחיות הפרויקט והתאמה של היזם ויכולותיו לפרויקט המוצע.

10.2.2.2 ישנן מספר תחנות לסינון לקוחות, החל מסינון ראשוני של חומר הפרויקט

והיזם וכלה באישור דירקטוריון מניף כאשר במסגרת הליך זה מבוצעות בדיקות על איכות היזם והפרויקט.

10.2.2.3 לאורך כל התהליך המפורט לעיל מצב השוק הינו פרמטר חשוב בבחינת

המימון והתנאים להעמדתו. בהתאם, בשוק מאתגר, תהליך סינון הלקוחות יותר קפדני ובסופו של תהליך פחות פרויקטים מאושרים למימון.

10.2.2.4 לרוב מניף לא מממנת פרויקטים בהיקף השקעה של פחות מ-2 מיליון ש"ח.

10.2.3 תנאים עיקריים בהסכמי המימון

10.2.3.1 קביעת שיעור המימון וההתניות הפיננסיות הנדרשות, כאשר שיעור מימון

מניף מגיע במרבית המקרים לכ-60% מההון העצמי הנדרש בפרויקט.

10.2.3.2 קביעת התמורה בגין המימון הנ"ל תהיה ריבית קבועה או משתנה או חלק

ממחזור הפרויקט ו/או חלק מרווחי הפרויקט ו/או שילוב של אלו. ככלל, רובן ככולן של ההלוואות הקיימות כיום בספרי מניף הן הלוואות בריביות קבועות

ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים, ("plain vanilla") העומדות

בקריטריון ה-SPPI ולכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם ל-IFRS 9. קיימת

הלוואה אחת (לפי הסכם מימון מחודש אוגוסט 2018), לגביה קיים מנגנון של

מעין "upside" כתלות באירוע מכירה עתידי. מניף בחנה את המנגנון

להתאמת התמורה והעריכה, שהסיכוי להתאמות התמורה הוא זניח. תקופת

המימון משתנה מהסכם להסכם וזאת בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט

והסכמת מניף. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון, ליום קיימת

אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל. מנגנון

הפירעון המוקדם שנקבע במועד מתן ההלוואה מעניק פיצוי למניף רק בגין

אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם

(כל פרויקט לגופו), ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת מתקיים

קריטריון ה-SPPI.

10.2.3.3 במסגרת המימון מקבלת מניף עדיפות על פני היזם בהחזר השקעתה

ותמורתה.

10.2.3.4 מרבית המימון שמעמידה חברת מניף ללקוחותיה מובטח בשעבוד שני אחרי

הבנק המלווה של הפרויקט. לצורך זה נחתם הסכם בין מניף, היזם והבנק

המלווה המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ומאפשר רישום הבטוחות למניף.

10.2.3.5 במסגרת שעבוד מדרגה שניה, מניף לא יכולה ליזום מהלכים של מימוש הבטוחה ללא הסכמת הבנק המלווה. מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת מניף כבעל שעבוד בדרגה שניה, מניף לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה. במספר מקרים מועמדות לטובת מניף בטוחות נוספות שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון (שעבוד נכסים אחרים, ערבויות אישיות ועוד). כאשר אין בנק מלווה, השעבוד הינו בדרגה ראשונה.

10.2.3.6 נכון למועד דוח זה, אין בתיק של מניף פרויקטים בהם נדרש מימון כולל לבניית פרויקט עד להשלמתו, ללא בנק מלווה.

10.2.3.7 בחלק מהפרויקטים, בהתאם להסכם המימון, מתקבלות מקדמות על חשבון התמורה אך לרוב מימון מניף ניתן ב"בולט" עד תום תקופת הפרויקט. כאשר הבנק מאשר שחרור עודפים בפרויקט, מוחזרת למניף קרן המימון והתמורות מתוך עודפים אלו.

10.2.3.8 ככלל, מימון מניף אינו ניתן Non-Recourse וזאת למעט מקרים מיוחדים, אשר אינם מעידים על הכלל.

10.2.3.9 במסגרת הסכם המימון מניף קובעת ליזם התניות פיננסיות להתקדמות הפרויקט, שווי הנכסים וכיו"ב.

10.2.4 מעקב שוטף אחר הפרויקטים במימון מניף

10.2.4.1 בפרויקט בליווי בנקאי מתקבל באופן שוטף, החל מתחילת הבנייה, דו"ח מפקח מטעם הבנק המלווה, הנותן מידע רחב על המצב התכנוני, מצב הביצוע, מצב המכירות ותזרימי המזומנים, עודפי הפרויקט וכו'.

10.2.4.2 בנוסף לדוח המפקח, רבדים נוספים הינם קשר שוטף מול הלקוח ותשאול על הפרויקט (לעיתים לרבות סיורים בפרויקט), קשר שוטף עם הבנק המלווה את הפרויקט וכיו"ב.

10.2.4.3 מניף מחוברת למערכת אורות אדומים מ-BDI וכך נחשפת למידע משפטי וכלכלי חשוב לגבי היזם.

10.2.4.4 מעבר לכל אלו מקבלת מניף מידע מגורמים בשוק הנדל"ן, כגון: יזמים מתחום הנדל"ן, קבלנים, בנקים, השתתפות בכנסים מקצועיים וכדומה.

10.2.5 פרטים אודות האשראי הניתן על ידי מניף

10.2.5.1 הנתונים המפורטים בסעיף 10.2.5.1 זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה מניף עבור פרויקטים בישראל בלבד שכן למועד זה מניף אינה מממנת פעילות מחוץ לישראל. למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסויים, כאשר כ-38% מלקוחות מניף עובדים מולה זה יותר משלוש שנים.

10.2.5.1 פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2020

למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים. כ-74% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-85% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-26% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-15% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד פרסום דוח זה, מניף לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

10.2.5.2 ריכוז נתוני האשראי (אלפי ש"ח)*

31/12/19	31/12/20	
480,518	612,914	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
20,456	8,257	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
3,656	2,733	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
71,500	73,000	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
12,643	13,930	סכום האשראי הממוצע ללווה

(*) האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי. יובהר כי בסוף דצמבר 2020 מניף ביצעה קיזוז של מלוא החוב הקיים עבור פרויקטים בחו"ל.

10.2.6 פרטים אודות הלווים העיקריים

ליום 31 בדצמבר 2020 למניף 6 הלוואות בהיקפים של 73-23 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-41% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו 14.1%-15.75% (יצוין כי בשנים אחרונות התשואה בפועל על מרבית ההשקעות בתיק הקיים עמדה על 12%-15%).

10.2.7 מימון הפעילות

עד ליום 29 בדצמבר 2020, פעילות מניף להעמדת מימון עבור יזמים בתחום הנדל"ן מומנה בעיקרה על ידי בעלי המניות ומקורות עצמיים של מניף (יתרות של מניף ואשראי המגויס מבנקים מסחריים). בעל המניות העמידו את המימון למניף בדרך של ערבויות (המתורגמות למזומן בנקים מסחריים אשר מועמד ליזמים (להלן: "מקורות המימון"). החל מיום 30 בדצמבר 2020, מודל המימון של מניף השתנה כך שערבויות בעלי מניותיה של מניף להבטחת האשראי הבנקאי התבטלו והערבויות התחלפו בחוב בנקאי שאינו מובטח בערבויות. מניף התקשרה במועד זה בהסכמי אשראי עם ארבעה תאגידים בנקאיים שונים לשם העמדת מסגרות אשראי והלוואות לצורך מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של מניף. נכון למועד פרסום דוח זה, מניף עומדת בכל תנאי קווי האשראי וההלוואות שהועמדו לה על ידי הבנקים.

התמורה

בתמורה למימון כאמור, מקבלת מניף ריבית קבועה או משתנה או חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו (להלן: "התמורה"), וכן עמלות שונות. מובהר כי, נכון למועד פרסום דוח זה, מניף מקבלת רק תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה. התמורה נקבעת במו"מ בין הצדדים ונקבעת, בין היתר, על פי סוג הפרויקט, סכום המימון ותקופת המימון.

10.2.8 בטוחות

להבטחת השבת המימון שמניף מעמידה ליזם ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים למניף מתנה מניף את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהיזם. הבטוחות כוללות לרוב שעבוד בדרגה שנייה (אחרי הבנק המלווה) על נכסי הפרויקט וערבות אישית של היזם. מניף מתקשרת גם עם הבנק המלווה בהסכם להסדרת מערכת היחסים ועל מנת לאפשר את רישום הבטוחות למניף. כאשר המימון מועמד ליזם ללא ליווי בנקאי נרשמים לטובת מניף שעבדים בדרגה ראשונה. למועד הדוח ובהתאם למדיניות מניף, כל הפרויקטים להם מעמידה מניף מימון מובטחים בבטוחות. בנוסף, במסגרת המערכת ההסכמית מול היזם, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות מניף, כגון, התניות פיננסיות על הפרויקט ועל היזם, עילות מימוש לבטוחות מניף, אופן ניהול הפרויקט ועודפיו על ידי היזם.

10.2.9 מגבלות וחקיקה

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק הפיקוח**"), אשר חל על תאגידים העוסקים, בין היתר, במתן אשראי, הכולל דרישות רישום ורישוי לרבות קבלת היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה בתאגיד מסוג זה, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים. לממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון באגף שוק ההון, אשר מונה מכוח החוק ולצורך יישום הוראותיו כמפקח על נותני שירותים פיננסיים, הוקנו סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

מניף הגישה את הבקשה לקבל את הרישיון ביום 24 במאי 2017. ביום 8 ביוני 2017 התקבלה במניף הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי מניף עונה להגדרת "עוסק ותיק" (כהגדרתו בחוק הפיקוח) והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח על נותני שירותים פיננסיים בבקשתה של מניף. בהתאם לתנאי אישור זה להמשך העיסוק במתן אשראי, מניף העבירה בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים הנלווים לבקשה. כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח לקבלת הרישיון, החל מיום 1 ביוני 2017 ועד להחלטת המפקח בבקשה, יחולו על מניף הוראות חוק הפיקוח כאילו הייתה בעלת רישיון ללא הגבלת זמן נכון למועד פרסום דוח זה. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, מניף נדרשה להמציא מסמך נוסף עד ליום 1 במאי 2019 לצורך השלמת הבקשה. לאחר דיון שהתקיים בין יועציה המשפטיים של החברה לבין נציגי מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, המסמך הוגש ביום 15 במאי 2019, וזאת בהתאם לנדרש על ידי מחלקת הרישוי וללא כל הערה או השגה בעניין.

ביום 28 בנובמבר 2019 פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת מניף להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. ביום 2 באוגוסט 2020 התקבלה הודעה מרשות שוק ההון כי על החברה הגיש את המסמכים לא יאוחר מיום 1 באוקטובר 2020. מסמכי בקשת הרישיון הוגשו במלואם על ידי החברה ביום 30 בספטמבר 2020, תוך ליווי מקצועי של משרד רואי החשבון KPMG סומך חייקין. נכון למועד פרסום דוח זה, מניף פועלת בהתאם להודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים מיום 8 ביוני

2017.

ביום 8 בדצמבר 2020 וביום 5 בינואר 2021 התקבלו דרישות מרשות שוק ההון להמצאת מסמכים נוספים והחברה המציאה את המסמכים כמבוקש ביום 30 בדצמבר 2020 וביום 12 בינואר 2021 בהתאמה.

להערכתה של החברה, מניף עומדת בדרישות הדין והיא זכאית לקבלת הרישיון הנדרש לפעילותה כאמור לעיל.

יצוין, כי מניף סבורה, כי לחוק הפיקוח עשויה להיות השפעה חיובית על מעמדה ועל סביבת פעילות זו, בין היתר, לאור הערכתה, כי החלת פיקוח ובקרה על פעילות זו תוביל לייצובו, להגברת השקיפות ולשיפור דרכי התנהלותו, בהינתן אופי התנהלותה ופעילותה של מניף ומנגנוני הבקרה הקיימים בה, אשר צפויים לסייע לה בהתמודדות עם הוראות הדין.

מובהר בזאת, כי המידע המובא לעיל לעניין השפעתו האפשרית של חוק הפיקוח על פעילות מניף הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת מניף בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת מניף. יודגש, כי אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות, אכן יביאו לייצוב תחום הפעילות וישפיעו באופן חיובי על פעילות מניף באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות מניף ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילותה והכנסותיה.

10.2.10 תשלומים לבעלי המניות המשקיעים

עד ליום 29 בדצמבר 2020, בגין הערבויות שהעמידו בעלי מניותיה של מניף אשר בגין מועמדות הלוואות בפועל, הם היו זכאים לתשואת סיכון בשיעור של 8.5% לשנה מסכום כלל הערבויות שהעמיד כל אחד מהם בפועל מעת לעת, וזאת מיום העמדת הערבות ועד יום החזר הערבות. כמו כן, תשואת הסיכון שולמה בהתאם להסכמי בעלי המניות, בהתאם להצלחת הפרויקט ותזרים המזומנים המתקבל ממנו.

החל מיום 30 בדצמבר 2020, מודל המימון של מניף השתנה כך שערבויות בעלי מניותיה של מניף להבטחת האשראי הבנקאי התבטלו והערבויות התחלפו בחוב בנקאי שאינו מובטח בערבויות.

בהתאם להסכם ניהול בין החברה למניף, החברה זכאית לדמי ניהול בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה החל משנת 2016.

10.2.11 להלן מידע כספי תוצאתי אודות מניף (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
55,235	68,744	98,214	הכנסות
14,559	23,831	17,609	רווח לפני מס
10,770	18,069	8,120	רווח נקי לשנה

10.2.12 להלן מידע כספי מאזני אודות מניף (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
599,597	838,288	נכסים
560,424	573,056	התחייבויות
39,173	265,232	הון
(240,196)	193,459	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)
(106,855)	(252,234)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

10.3 קרן Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")

בשנת 2015 הקימה החברה, יחד עם בעלי מניות וצדדים שאינם קשורים לה, את קרן דוידסון, במסגרתה התחייבו הצדדים להקמת קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות הייטק בצמיחה. פעילות דוידסון מתמקדת בעיקר בעיר ברלין. לחברה דירקטור אחד מתוך 3 בדירקטוריון דוידסון. למועד הדוח, השקיעה החברה בדוידסון סך של 12 מיליון אירו. כמו-כן התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-3.7 מיליון אירו (כ-17.5 מיליון ש"ח).

10.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות דוידסון (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
158	745	הכנסות
(47)	(773)	הפסד תפעולי
4,422	(2,413)	רווח (הפסד) לתקופה

10.3.2 להלן מידע כספי מאזני אודות דוידסון (באלפי אירו):

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
106,246	103,758	נכסים
58	556	התחייבויות
106,021	103,201	הון עצמי
44,299	38,708	הון חוזר
6,759	2,793	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

10.4 Lendbuzz Ltd ("Lendbuzz")

Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכישת רכבים לזרים ללא Credit Score בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו-Machine Learning כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון ממנה. ביום 13 בנובמבר 2017 השקיעה החברה סך של 6 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות Lendbuzz. במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סכום נוסף בסך של 3.7 מיליון ש"ח (כ-1,473 אלפי ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 שיעור החזקות החברה ב-Lendbuzz עומד על 8.53%.

פרק ד': מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

תחרות 11

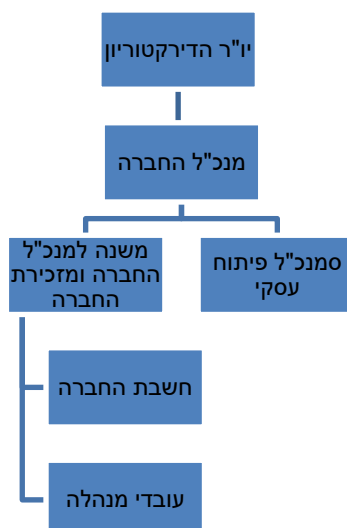
בישראל ובחו"ל קיימים גופים רבים (פרטיים וציבוריים) המתחרים בחברה בתחומי פעילותה.

הון אנושי 12

בחברה מועסקים שבעה עובדים. מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה. בתפקידו, מר שמיר מרכז ומנתב את האסטרטגיה העסקית של החברה, ובתוך כך של חלק מהחברות המוחזקות על ידה. לפיכך, לחברה תלות מהותית בפעילותו של מר שמיר.

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר מאיר שמיר ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן ובאור 17 ב' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן.

להלן תרשים ארגוני של החברה:



הון חוזר 13

ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 345,859 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2020, הגרעון בהון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 9,488 אלפי ש"ח.

מימון 14

14.1 להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוץ בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2020:

שיעור ריבית ממוצעת על הלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2020			
שיעור ממוצע	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	מקורות בנקאיים
3.05%	2.8%	3.3%	

14.2 מגבלות אשראי

לחברה מגבלות אשראי הנובעות מהלוואות ממקורות בנקאיים. במסגרת התחייבות החברה לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח.
- יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן לא יפחת מ-35% על פי דוחות סולו של החברה.
- יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי מוחשי וחוב פיננסי נטו) לא יעלה על 30%.
- יחס בין יתרת האשראי לבין שווי המניות המשועבדות לא יעלה מ-1.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

14.3 שעבודים

במהלך שנת 2020 שעבדה החברה את מלוא זכויותיה במגדלי הוד השרון בע"מ לטובת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי.

14.4 הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים ליום 31.12.2020

שם המלווה	תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'
היקף ההלוואה	מסגרת של 200 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 300 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 200 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2020	100.7 מיליון ש"ח	(***)	(***)
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.2%.	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.65%-1.25%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.05%-1.6%
מנגנון הפירעון מועדי פירעון	בתום התקופה ספטמבר 2025	בתום התקופה תקופה של 0-3 שנים בהתאם לצרכי החברה	בתום התקופה תקופה של 0-2 שנים בהתאם לצרכי החברה.
בטוחות	שעבוד מניות מגדלי הוד השרו בע"מ	כן (**)	כן (**)
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	כן
שם המלווה	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'	תאגיד פיננסי
היקף ההלוואה	מסגרת של 200 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 150 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	38.325 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2020	(***)	(***)	40.5 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת. הלוואה נון ריקטורס.
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.0%-1.8%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.0%-1.5%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 7.25%-10.25%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה תקופה של 0-2 שנים בהתאם לצרכי החברה.	בתום התקופה תקופה של 0-3 שנים בהתאם לצרכי החברה	בתום התקופה התחייבות לתאגיד פיננסי בגין מימון פרווייזט ספציפי הנפרע במקביל להחזר המימון בגין הפרוייקט.
בטוחות	כן (**)	כן (**)	שיעבוד ספציפי על הזכויות הכספיות של החברה בפרויקט ובהתאם נקבע שיעור התמורה לו הוא זכאי.
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	לא

(*) ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.

(**) לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחובה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שיעבוד שוטף כללי פארי פאסו לכל התאגידים הבנקאיים יחד.

(***) מסגרות האשראי מחודשות באופן שוטף לתקופות קצרות שונות. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 היקף האשראי המנוצל עומד על סך כולל של 515 מיליון ש"ח, מתוכו הלוואות לזמן קצר בסך 146 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של 369 מיליון ש"ח.

15 מיסוי

ראו ביאורים 2 כ' ו- 17 לדוחות הכספיים.

16 הליכים משפטיים

החברה אינה צד לתביעות משפטיות מהותיות.

17 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת החברה להמשיך ולהיות מעורבת באותן חברות שבהן השקיעה בעבר, מתוך כוונה להשביח את השקעותיה. כמו כן, תמשיך החברה לבחון השקעות חדשות שבהן תהיה לה יכולת להשפעה מהותית על ניהולן.

לצורך מימוש היעדים המתוארים לעיל, תשתמש החברה באמצעים הכספיים העומדים לרשותה ובניסיון הניהולי שנצבר בידי נושאי המשרה בה.

18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה ממשיכה להיות מעורבת בהשבחת ההשקעות אותן ביצעה בעבר ונמצאת בתהליך של בחינת השקעות חדשות, שלחלקן צפויה השפעה מהותית על החברה. בהתאם לנוהל ההשקעות של החברה שאושר בדירקטוריון החברה, ההחלטות בדבר השקעות בחברות בסכום כולל של עד 10 מיליוני ש"ח מתקבלות על ידי הנהלת החברה ומדווחות לדירקטוריון החברה. השקעות בסכום כולל של מעל 10 מיליוני ש"ח כפופות לאישור דירקטוריון החברה. בחלק מתהליך קבלת ההחלטות של השקעותיה החברה נעזרת ומתייעצת במומחים ויועצים חיצוניים הרלוונטיים לפעילות נשוא ההשקעה. מימוש השקעותיה של החברה כפוף לקבלת אישור ועדת ההשקעות והדירקטוריון.

19 דיון בגורמי סיכון

19.1 סיכונים מקרו

19.1.1 גורמים מדיניים, פוליטיים וביטחוניים - ערכן של החברות המוחזקות על-ידי החברה מושפע, בין היתר, מגורמים מדיניים, בריאותיים (מגיפת הקורונה) פוליטיים וביטחוניים בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה עליהם.

19.1.2 המצב הכלכלי בישראל - להאטה הכלכלית בישראל עלולה להיות השפעה שלילית על מצבן של החברות המוחזקות על ידי החברה. השפעות שליליות על תוצאות פעילותן של חברות בהן השקיעה החברה עשויות להביא לירידה בשווי השקעותיה של החברה בחברות האמורות.

19.1.3 שיעורי ריבית ואינפלציה - החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה המשפיעים, הן באופן ישיר והן באופן עקיף, על התוצאות העסקיות של החברה ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלה, וזאת בגין ההשפעות על ההלוואות שנטולות החברה וחברות כלולות שלה, שבאות לידי ביטוי בעלות הוצאות המימון הנגרמות להן.

19.1.4 חקיקה ותקינה - לשינויי חקיקה בתחום מיסוי, ניירות ערך, נדל"ן ואחרים עלולה להיות השפעה על פעילות החברה.

19.2 סיכונים ענפיים

19.2.1 החזקה בניירות ערך סחירים - חלק ניכר מנכסי החברה הם השקעות בניירות ערך סחירים, וכתוצאה מכך חשופה החברה לסיכונים של שינויים במחירי ניירות הערך המשפיעים באופן ישיר על שווי החברה, ועלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות והונה העצמי. כמו כן, חלק מניירות הערך שבהם מחזיקה החברה נסחרים בשווקי ארה"ב ואירופה ומשכך, מחירם חשוף לשינויים בשערי המטבעות השונים.

19.2.2 שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ - החברה פועלת בתחומים שונים של שוק ההון, אשר

היקף הפעילות בהם מושפע, במישרין ובעקיפין, ממצב שוקי ההון בארץ ובעולם.

19.2.3 החזקות בתחום הנדל"ן - לחברה ולחברות מוחזקות שלה נכסי נדל"ן מניבים ויזמים בארץ ובעולם. ירידת מחירים בשווקי הנדל"ן העולמיים עלולה לגרום להשפעה שלילית על נכסי החברה.

19.2.4 החזקות בתחום חברות הזנק - חברות הזנק עלולות להיתקל בקשיים אשר יחבלו ביכולתן להשיג את מטרותיהן העסקיות, לרבות קשיים בגיוס הון, עיכובים בפיתוח מוצרים, קושי בחדירה לשווקים, התיישנות מהירה של טכנולוגיות, תחרות גוברת בתחום פעילותן, הקטנת ביקושים ועוד. השקעה בחברות ההזנק הינה השקעה עתירת סיכון, בין היתר, לאור האפשרות שחברות מושקעות לא תוכלנה להשיג את מטרותיהן והשקעת החברה בחברות המושקעות תרד לטמיון. הצלחתן של החברות בהן החברה השקיעה ו/או תשקיע, תלויה ברמת הניהול של אותן חברות, באיכות כוח האדם המועסק בהן, במצב השווקים הבינלאומיים, באיכות הטכנולוגית של המוצרים המוגמרים אותם מפתחות ומספקות החברות המושקעות ובשינויים בהן, בכך שפיתוח המוצר לא ייתקל בקשיים ועיכובים הכרוכים בעלויות נוספות שהיקפן לא ניתן להערכה, וכן ביכולתן להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון ובמחיר נכון. בנוסף, החברות פועלות בסביבה טכנולוגית תחרותית ביותר המתפתחת במהירות. רבות מחברות אלה מתחרות במסגרתן פעילותן, הן בחברות מבוססות יותר בעלות יתרונות במשאבים וביכולות העומדים לרשותן, והן בחברות חדשות המצטרפות לשווקים בהן פועלות חברות אלו.

19.3 סיכונים מיוחדים לחברה

19.3.1 ריכוז החזקות - למרות שלחברה החזקות במספר רב של חברות העוסקות במגוון רחב של תחומי פעילות, השקעותיה בתחום הנדל"ן מהוות חלק מהותי מנכסיה.

19.3.2 החזקה בחברות פרטיות - לא ניתן להבטיח, כי החברה תוכל לממש ברווח את השקעותיה בחברות פרטיות בהן השקיעה.

19.3.3 החזקה בעמדת מיעוט - השקעה בחברות פרטיות בהן רוכשת החברה זכויות מיעוט כרוכה בסיכונים שונים הנובעים, בין היתר, מאי יכולת להשפיע על דרך ניהולן של החברות הפרטיות.

19.3.4 תלות במר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה - לחברה תלות רבה במר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה ואחראי לניהול הסיכונים בחברה, המוביל והמנתב את פעילותה העסקית של החברה.

להלן הערכות החברה לגבי סוגים ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		<ul style="list-style-type: none"> גורמים מדיניים, בריאותיים, פוליטיים וביטחוניים. המצב הכלכלי בישראל שיעורי ריבית ואינפלציה חקיקה ותקינה 	סיכונים מקרו
		<ul style="list-style-type: none"> החזקה בני"ע סחירים שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ החזקות בתחום חברות הזנק החזקות בתחום הנדל"ן 	סיכונים ענפיים
		<ul style="list-style-type: none"> ריכוז החזקות החזקות בחברות פרטיות החזקות במניות מיעוט תלות החברה במר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה 	סיכונים מיוחדים

מבטח-שמיד

אחזקות בע"מ

MIYTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

עמוד

55	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
66	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	חלק ב'
67	היבטי ממשל תאגידי	חלק ג'
70	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	חלק ד'

212/147/1

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2020. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2020 ("תקופת הדוח").

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

החברה הינה חברת השקעות, הפועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות ריאליות, השקעות בתחום הנדל"ן והשקעות בתחום המימון. תחומי פעילות אלו מהווים מגזרי פעילות ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.

1.2. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח

1.2.1 ביום 29 בנובמבר 2020 פרסמה מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף") תשקיף להשלמה ותשקיף מדף לקראת הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. במהלך חודש דצמבר 2020 הנפיקה מניף 18.2 מיליון מניות לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה הינה בסך 200,200 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 7,282 אלפי ש"ח (נטו בניכוי מס בסך 5,608 אלפי ש"ח). כפועל יוצא מהנפקת מניף לציבור שיעור החזקות החברה במניף דולל ועמד נכון ליום 31 בדצמבר 2020 על כ-50.8%. כמו-כן, לחברה נוצר רווח מהנפקה לצד ג' סך של כ-96.7 מיליון ש"ח, שנזקף לקרן הון מעסקאות עם זכויות, שאינן מקנות שליטה. לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בינואר 2021, הוקצו למנכ"ל מניף מניות המהוות 3.50% מזכויות ההון וההצבעה במניף. כתוצאה מכך ירד שיעור ההחזקה של החברה במניף ל-49.03%. במהלך תקופת הדוח התקבל סך של 81.5 מיליון ש"ח ממניף כהחזר יתרות שנצברו לזכות החברה.

1.2.2 ביום 29 בינואר 2020 חתמה גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת") על הסכם מיזוג עם חברת Comtech Telecommunications Corp. ("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 שנעשו 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.

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.

לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בפברואר 2021, מכרה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח). לאחר המכירה מחזיקה החברה ב-4,275,647 מניות רגילות של גילת, המהוות כ-7.70% מהון המניות של גילת. כתוצאה מהמכירה, צפויה החברה לרשום, בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון 2021 רווח, לפני מס, של כ-30 מיליון ש"ח.

1.2.3 גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19), אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, ממשיך לפקוד מדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה ישראל ("משבר הקורונה"). בהתאם, הרשויות השלטוניות המוסמכות בישראל מפרסמות מזמן לזמן, הוראות במסגרתן, ולמשך לוחות הזמנים שנקבעו בהן, נאסרת או מוגבלת פעילות בתי עסק, נאסרת או מוגבלת נוכחות כח אדם במקומות עבודה ובמוסדות חינוך, מוטלות מגבלות תנועה מהבית, מגבלות על התכנסות במקומות סגורים ופתוחים וכו', והכל בהתאם לרמת התחלואה בישראל במועדים הרלוונטיים. עד למועד פרסום הדוח הוטלו שלושה סגרים בישראל לתקופות קצובות וכן עלתה משמעותית רמת התחלואה ומספר הנפטרים עקב המגפה למול גידול משמעותי בקצב החיסון של האוכלוסייה לנגיף הקורונה. למועד הדוח ההערכה היא כי חוסנו למעלה מחמישה מיליון איש בישראל.

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 מרץ 2020.

ביחס להחזקת החברה במניף, על פי המידע שנמסר לחברה אין אינדיקציות להשפעות מהותיות ספציפיות על תחום פעילותה. למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים שונים, תחום הנדל"ן היזמי לא נפגע באופן משמעותי כתוצאה ממשבר הקורונה ובהתאם גם תחום פעילותה של מניף לא חווה פגיעה 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 כללית בסיכון במשק, שאינה ייחודית לתחום פעילות מניף, מניף בוחנת ביתר זהירות עסקאות חדשות המובאות אליה וזאת בהתחשב במצב המשק לאור, בין היתר, משבר הקורונה.

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.

לפירוט אודות השקעות החברה השונות על מאפייניהן השונים ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשרויות של התפשטות נגיף הקורונה מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר, על ההערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום הדוח ומתבסס על הפרסומים בארץ בנושא זה ואשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

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

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

1.3 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.

ברוחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בעיקר, בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והיורו בתקופה המדווחת.

2. המצב הכספי

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2019	2020	
נכסים שוטפים	533,354	550,818	השינוי במהלך התקופה נובע, בעיקר, מתמורה שהתקבלה מהנפקת חברה מאוחדת מניף, בקיזוז סיווג השקעות בנכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מנכסים שוטפים לנכסים שאינם שוטפים.
נכסים שאינם שוטפים	1,099,215	1,378,237	העלייה נובעת, בעיקר, מהשקעות שנעשו במהלך התקופה.
סך הכל נכסים	1,632,569	1,929,055	
התחייבויות שוטפות	596,167	185,534	הקטון נובע, בעיקר, מפירעון מאשראי לזמן קצר.
התחייבויות שאינן שוטפות	24,296	516,200	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן ארוך שהתקבל מתאגידים בנקאיים ופיננסים לשם מימון הפעילות השוטפת של החברה וחברה מאוחדת מניף.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,003,550	1,091,615	הגידול נובע, בעיקר, מרווח בסך 91,811 אלפי ש"ח, שנוצר מהנפקת חברה מאוחדת מניף, שנזקף לקרן הון.
זכויות שאינן מקנות שליטה	8,556	135,706	הגידול נובע, בעיקר, מהנפקת מניות בחברה מאוחדת מניף.
סך הכל הון	1,012,106	1,227,321	
סך הכל התחייבויות והון	1,632,569	1,929,055	

3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

הסברי החברה (שנת 2020 מול שנת 2019) *			סעיף
	2019	2020	
הרווח נובע, בעיקר, מרווחים שוטפים במגזרי הנדל"ן וההשקעות המימוניות שקוזזו בעיקר מהפסדים בחברות הטכנולוגיה. לפרטים ראו טבלה שלהלן.	16,759	33,960	רווח שוטף
התוצאות נובעות, בעיקר, משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות הראליות והמימוניות.	(3,604)	(27,591)	הפסד אחר (*)
	13,155	(3,444)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
	4,417	(3,763)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	8.88	(0.36)	רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
	8.88	(0.36)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

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

(**) באשר להסברים של שנת 2019 מול שנת 2018 ראה את דוח הדירקטוריון בדוח הכספי של החברה לשנת 2019 שפורסם ביום 31 למרץ 2020 (אסמכתא 2020-01-033429).

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בכל אחד מהרבעונים בשנת 2020 ראו סעיף 1 בפרק ד' בדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד). החברה הינה חברת החזקות, אשר תוצאותיה העסקיות של החברה מורכבות ומושפעות בעיקר מחלקה של החברה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות על ידה ומפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות. לפיכך, קיימת שונות רבה בתוצאות החברה על פני הרבעונים השונים.

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

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
						חברות טכנולוגיה
(307)	(307)	-	-	-	-	וידאק
(14,289)	(6,169)	(8,120)	(5,395)	(5,395)	-	ניוטרו
(14,663)	1,003	(15,666)	3,977	-	3,977	אליאדה
			6,141		6,141	מירוס
(2,472)	-	(2,472)	1,414	3,756	(2,342)	סליום
(385)	-	(385)	(2,145)	-	(2,145)	תמר רובוטיקה
-	-	-	(1,620)	(1,620)	-	תמר ניב
-	-	-	2,531	-	2,531	KDC
(450)	-	(450)	(1,376)	-	(1,376)	Accelarior
457	457	-	(8,214)	-	(8,214)	Supplant
(7,472)	(7,472)	-	(2,989)	(2,989)	-	SOMV
(155)	(155)	-	(1,717)	(1,717)	-	SOMV2
12,599	12,599	-	333	333	-	Cognigo
4,885	4,885	-	(2,306)	(2,306)	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	(11,366)	(9,938)	(1,428)	סה"כ
						נדל"ן
39,274	-	39,274	10,071	-	10,071	מגדלי הוד השרון
18	-	18	(119)	-	(119)	נדל"ן בארה"ב – Bon
361	-	361	8,431	8,431	-	קבוצת גירביניה
(6,824)	(6,824)	-	(8,631)	(8,631)	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	10,899	9,030	1,869	נכס בהרצליה
-	-	-	881	881	-	נכסים בבולגריה
8,449	8,449	-	(2,899)	(2,899)	-	BCRE
45,874	3,841	42,033	18,633	6,812	11,821	סה"כ
						השקעות ריאליות
(1,945)	-	(1,945)	(1,014)	-	(1,014)	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(27,540)	(27,658)	118	גילת
(2,110)	-	(2,110)	(994)	-	(994)	קסם
(2,356)	-	(2,356)	24,725	-	24,725	MRC Alon Tavor (*)
7,099	7,099	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(4,823)	(27,658)	22,835	סה"כ
						השקעות מימוניות
38,614	-	38,614	33,389	-	33,389	מניף
2,329	-	6,492	(1,647)	-	(1,647)	דוידסון
9,509	9,509	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	31,742		31,742	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	34,186	(30,784)	64,970	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	(6,620)	(6,620)	-	השקעות אחרות

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

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

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
(45,646)	-	(45,646)	(27,385)	-	(27,591)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	(3,419)	-	(3,419)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
13,155	(3,604)	16,759	(3,444)	(37,404)	33,960	רווח נקי (הפסד)

(*) תוצאות כספיות- תחנות אלון תבור

נתוני MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC") להלן משקפים ביחס לשנת 2020 שנת הפעלה מלאה לעומת נתוני שנת 2019, אשר שיקפו הפעלה של כחודש אחד.

פעילות MRC המשיכה כסדרה גם בשיא תקופת השבתת המשק עקב אירוע הקורונה. יתר על כן, הרווחיות התפעולית הייתה גבוהה מתכנית העבודה לתקופה זו. הסיבה העיקרית לכך היא 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 משוּבץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים, אשר שני אלו מושפעים משינויים בשער היורו. סך ההוצאות של MRC (שהחברה מחזיקה בה 33.3%) לתקופה של 12 חודשים מנגזרים משובצים בגין היורו בניכוי השפעות מס עומדות על סך של כ-6.7 מיליון ש"ח.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. כללי

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

4.2. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2020	
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת	(121,578)	(153,194)	
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה	96,470	54,440	
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה	(23,572)	266,093	
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.			
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מתנועה במזומן מוגבל בשימוש (כתוצאה משחרור פיקדונות ששועבדו לטובת הלוואות שנפרעו במהלך התקופה) בקיזוז השקעות החברה בחברות כלולות ואחרות.			
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומתמורה מהנפקת חברה מאוחדת מניף.			

4.3. החברה וחברות מאוחדות

4.3.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
523,032	540,435	יתרות נכסים נזילות (*)
(613,583)	(701,307)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**) (*)
(90,551)	(160,872)	נכסים נטו
0.5	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לז"ק, פיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות והלוואות לזמן קצר.
(**) כולל, בעיקר, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, כולל ריבית שנצברה.

4.3.2. מאפייני מימון

פעילות החברה (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מהלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים, מתמורה ממימוש נכסים, מדמי ניהול ומהכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה.

4.3.3. לחלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מטה בבעלות מלאה (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019			2020			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
(73,019)	(599,794)	526,775	(90,551)	(613,583)	523,032	יתרה לתחילת תקופה
(38,078)	-	(38,078)	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	(14,506)	14,506	-	(83,497)	83,497	קבלת הלוואות, נטו
-	11,248	(11,248)	-	10,813	(10,813)	פירעון התחייבויות פיננסיות
(67,208)	-	(67,208)	(11,552)	-	(11,552)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,530)	-	(99,530)	(134,402)	-	(134,402)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
110,917	-	110,917	60,702	-	80,402	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, 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
50,712	-	50,712	8,037	-	8,037	תמורה מממוש השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,731)	-	(99,731)	(24,557)	-	(24,557)	השקעות בחברות כלולות מאוחדות ואחרות, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019			2020			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
-	-	-	193,409	-	193,409	תמורה מהנפקת מניות חברה מאוחדת מניף
8,681	-	8,681	11,056	-	11,056	דיבידנד שהתקבל
(27,344)	(4,865)	(22,479)	(29,381)	1,430	(30,811)	הכנסות מימון בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ושוטפות, נטו
(5,666)	(5,666)	-	(13,824)	(13,824)	-	הוצאות מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(90,551)	(613,583)	523,032	(180,207)	(701,307)	540,435	יתרה לסוף התקופה

* נכסים נזילים כוללים כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לז"ק, פיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות והלוואות לזמן קצר.

4.3.4. 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 תקופתי זה. לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי החברה ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

4.3.5. תמהיל החזקות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה בהקשר של סוגיות המימון והנזילות את שווי נכסיה מול התחייבויותיה, וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקותיה העיקריות של החברה, בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההחזקות בספרי החברה³:

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	38%
מגדלי הוד השרון	13%
אלון תבור	7%
גילת	7%
TVJ	3%
Bean & Co	3%
דוידסון	3%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	76%

4.3.6. הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

למידע בדבר הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך שנטלה החברה, ראו ביאור 14-15 לדוחות הכספיים.

4.3.7. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 9,937 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

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

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

בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6.1 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, הינו אחראי על סיכוני השוק של החברה ופועל במסגרת הוראות והחלטות דירקטוריון החברה ובהנהלתו. לפרטים נוספים אודות מר שמיר, ראו תקנה 26 א לדוח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח זה. הנהלת החברה בודקת באופן שוטף את היקפי החשיפה של החברה לסיכוני השוק להם היא חשופה ומחליטה על גובה החשיפה בהתאם להערכות מנהליה את התנהגות השוק.

6.2 תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

6.2.1 סיכוני שוק - החברה הינה חברת אחזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה

בגורמים חיצוניים, כגון: המיתון במשק, המצב הכלכלי בישראל, מצב שוק הנדל"ן בישראל ובארצות בחו"ל בהן יש בבעלות החברה נכסי נדל"ן, תנודות בשווקי ההון וכד'.

6.2.2 סיכוני ריבית - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי במט"ח. שינויים בשיעורי

ריבית "הלייבור" בעולם עשויים להשפיע על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה.

6.2.3 שינויים בשערי החליפין - השקעות החברה ברכישת ני"ע סחירים בבורסות בחו"ל ובנכסים

בחו"ל וההלוואות שנטלה החברה כנגד אותן השקעות, מושפעות מתנודתיות בשערי החליפין ובעיקר הדולר והיורו.

6.2.4 מחירי ניירות ערך בארץ ובעולם - חלק מהשקעות החברה הינם בני"ע סחירים. התפתחויות

חריגות בשווקי ההון (בארץ ובעולם) עשויות להשפיע על שווי ניירות הערך ועל הכנסות החברה.

6.2.5 שינויים בשוק הנדל"ן בארץ ובחו"ל - חלק מהשקעות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב

והיזמי בארץ ובעולם. ענף זה מושפע משינויים וביקושים, מצמיחה או האטה במשק בארץ ובעולם, דבר העשוי להשפיע על שווי השקעות אלו.

6.2.6 סיכון השפעות התפשטות נגיף הקורונה - ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם

להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

6.3 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

אמצעי הפיקוח הננקטים על ידי החברה בקשר עם ניהול סיכוני שוק, הינם כדלקמן: (א) דיווח

תקופתי במסגרת הדירקטוריון לגבי ניהול סיכונים ; (ב) דיווח ופיקוח שבועי של הנהלת החברה על מדיניות החברה ומסגרת האשראי וההשקעות ; ו- (ג) קבלת ייעוץ פיננסי ומשפטי שוטף.

6.4 דוח בסיסי הצמדה

לפרטים אודות דוח בסיסי הצמדה מאוחד , ראו באור 27 ח לדוחות הכספיים.

6.5 טבלאות מבחני רגישות

בקשר עם מבחני הרגישות לשינויים בשווי ההון של מכשירים פיננסיים עיקריים, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לפרק זה להלן.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

7. תרומה וסיוע לקהילה

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילותיה. נוהל התרומות, שאושר על ידי דירקטוריון החברה, קובע כדלהלן : (א) תקציב התרומות השנתי לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה. אם תקציב התרומות לא ינוצל במלואו, תועבר היתרה הבלתי מנוצלת לשנים הבאות ובלבד שהתקציב המצטבר לא יעלה על 6 מיליון ש"ח לשתי שנות תקציב עוקבות. (ב) התרומות יינתנו רק למוסדות המוכרים על ידי מס הכנסה כמוסד ציבורי ; ו- (ג) תרומה העולה על סך של 18,000 ש"ח מחייבת בדיקה מקדמית של תקורות הגוף הנתרם. בשנת 2020 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ- 1,625 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Birthright Taglit) ולפרויקט "אמץ לוחם".

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") דירקטוריון החברה קבע, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, תחום פעילותה, היקף הפעילות ומורכבותה, מספר הדירקטורים הקבוע בתקנונה, והיקף מאזן החברה. לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי דלעיל, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק, בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ובהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. למועד הדוח מכהנים בחברה ארבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית : ה"ה יחזקאל דברת, מאיר שמיר, עידית לוסקי ואביגדור יצחקי. לפירוט בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

9. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, שלושה מתוך 5 חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

10.1. פרטי המבקר הפנימי

שם	טל חסדאי.
מועד תחילת כהונתו	15 במרץ 2005.
כישוריו לתפקיד	בוגר החוג לחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; רואה חשבון; בעל משרד רו"ח עצמאי העוסק, בין השאר, בביקורת פנים.
מעמד העסקתו	המבקר מעניק את שירותי ביקורת הפנים באמצעות משרדו, חסדאי שטרנברג – רואי חשבון. המבקר אינו משמש בכל תפקיד אחר מלבד ביקורת פנים.
הממונה הארגוני על המבקר	מנכ"ל החברה, מר מאיר שמיר.

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה ו/או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. למיטב ידיעת החברה ולמועד הדוח, המבקר הפנימי מחזיק בכמות זניחה (467 מניות) של ניירות ערך של החברה ולהערכת החברה אין בהן כדי להשפיע על טיב עבודת המבקר הפנימי. כמו כן, למיטב ידיעת החברה לא היו למבקר קשרים עסקיים מהותיים או קשרים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

10.2. דרך המינוי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתבסס על ניסיונו המקצועי ובהתחשב, בין היתר, באופי החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה.

10.3. תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה שנתית ומאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה. נושאי הביקורת השנתיים נקבעים תוך התבססות, בין היתר, על סמך סקר סיכונים שבוצע בחברה. קביעת העדיפות ותדירות הביקורת מושפעת, בעיקר, מן הגורמים הבאים: נושאים שבהם מתבקשת ביקורת על ידי ועדת הביקורת, נושאים המתחייבים על פי דין, נושאים המתחייבים על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות.

תכנית הביקורת השנתית של החברה כוללת בדרך כלל את הנושאים הבאים: דיווחים לרשויות, עסקאות עם בעלי עניין, בדיקת יישום נוהל השקעות, בדיקת יישום נוהל תרומות, בדיקת תשלומי שכר לדירקטורים, בדיקת יישום החלטות דירקטוריון וועדת ביקורת, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, יישום תכנית אכיפה פנימית וקוד אתי בחברה. במהלך שנת 2020 בוצעה עסקה לפי סעיף 270 לחוק החברות. עסקה זו לא נבחנה על ידי המבקר הפנימי.

תכנית העבודה השנתית אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

10.4. אחזקות מהותיות בתאגידים

תכנית הביקורת מתייחסת, מעת לעת, לפעילויות התאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד. תכנית הביקורת אינה כוללת תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל ותאגידים שניירות הערך שלהם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

10.5. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2020 היה כ-95 שעות, מתוכן כ-62 שעות בגין ביקורת פנים וכ-33 שעות בגין SOX. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.

10.6. תקנים מקצועיים

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את ביקורת הפנים בחברה בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית.

10.7. דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. בשנת 2020 הגיש המבקר 2 דוחות ביקורת. להלן פירוט המועדים בהם הוגשו דוחות ביקורת ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
18.6.2020	22.6.2020
23.11.2020	25.11.2020

10.8. עצמאות ומעמד המבקר הפנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

10.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

10.10. תגמול

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2020 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של 26,444 ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

11.1. רואה החשבון המבקר - רו"ח המבקר של החברה הינו: משרד ברייטמן, אלמגור, זהר ושות'.

11.2. נתוני שכר טרחה

שנה	שירותי ביקורת ומס	
	אלפי ש"ח	שעות
2019	400	2,550
2020	400	2,400

11.3. קביעת שכר רואה החשבון המבקר

שכר הטרחה של רואי החשבון בגין שירותי ביקורת נקבע על ידי הדירקטוריון לאחר קבלת המלצותיה של וועדת הביקורת בדבר היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה בגין שירותי ביקורת נקבע לאחר משא ומתן עם רואה החשבון המבקר, במסגרתו נבחנים היקף הביקורת ומורכבותה, תוך התייחסות לשכר הטרחה המקובל בענף. שכר הטרחה בגין שירותים שאינם קשורים לביקורת נקבע בעיקר בהתאם לסוג העבודה, היקף השעות והנושא המבוקר.

12. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאור 34 לדוחותיה הכספיים של החברה.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

להלן יובאו פרטים בהתאם לתקנה 8 ב(ט) לתקנות הדוחות בדבר הערכות שווי מהותיות מאד :

זיהוי נשוא הערכה :	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה :	31.12.2020
שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה :	893,310
שווי נשוא ההערכה :	893,310
פרטים אודות מעריך השווי :	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.
תלות במזמין הערכה :	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי :	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן :	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצ"ב.
שיעור היוון :	

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 24 במרץ 2021



נספח א'

מבחני רגישות לשינויים בשווי ההון של מכשירים פיננסים עיקריים

מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים

לתאריך המאזן, ביצעה החברה חמשיה מבחני רגישות בגין שינויים בטווח עליון ותחתון בשיעורים שונים בגורמי השוק. מבחני השוק בוצעו בהתאם למודל שנקבע:

א. רגישות לשינויים בשע"ח דולר / שקל (אלפי ש"ח)

שינויים בשער החליפין		שווי הוגן	שינויים בשער החליפין		
-10%	-5%	3.215	5%	10%	
(5,827)	(2,914)	58,273	2,914	5,827	מזומנים ושווי מזומנים
(24,156)	(12,078)	241,557	12,078	24,156	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(11,516)	(5,758)	115,156	5,758	11,516	הלוואות לחברות כלולות
(1,428)	(714)	14,282	714	1,428	הלוואות לזמן ארוך
(42,927)	(21,464)	429,268	21,464	42,927	סה"כ

ב. רגישות לשינויים בריבית שקלית משתנה לפי הפריים (אלפי ש"ח)

ירידה בשיעור הריבית		ערך ליום 31.12.20	עליה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		5%	10%	
(5,827)	(2,914)	551,071	2,914	5,827	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות (*)
(67)	(33)	(616,954)	(33)	(67)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
232	116	(40,547)	(116)	(232)	התחייבות לתאגיד פיננסי
(5,528)	(2,765)	(106,430)	2,765	5,528	סה"כ

(*) ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי

ג. רגישות לשינויים במחיר השוק של מכשירים פיננסיים (אלפי ש"ח)

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן ליום 31.12.20	שינויים בשווי ההוגן		
-10%	-5%		5%	10%	
(24,289)	(12,144)	242,890	12,144	24,289	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(11,299)	(5,650)	12,134	5,650	11,299	הלוואות המירות לחברות כלולות
(35,588)	(17,794)	257,922	17,794	35,588	סה"כ



נספח ב'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניין וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלק 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 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף		ליום 31 בדצמבר	
		2020	2019
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	170,847	31,486	
מזומנים המוגבלים בשימוש	-	83,564	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	20,738	152,011	
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,749	21,342	
סה"כ נכסים שוטפים	195,334	288,403	
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	242,890	133,531	
נדל"ן להשקעה	737,514	662,608	
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	41,700	31,100	
	3,629	7,047	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,025,733	834,286	
סה"כ נכסים	1,221,067	1,122,689	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	-	103,518	
	23,582	8,595	
סה"כ התחייבויות שוטפות	23,582	112,113	
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	103,814	4,375	
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	2,056	2,651	
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	105,870	7,026	
הון			
הון עצמי	1,091,615	1,003,550	
סה"כ התחייבויות והון	1,221,067	1,122,689	

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2020
<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>			
<u>הלוואות לזמן קצר</u>			
גילת (*)	-	146,863	
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות לכלולות	20,738	5,148	
	20,738	152,011	
<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u>			
גילת (*)	112,728	-	
קרן SOMV	21,057	24,814	
קרן SOMV2	7,536	7,513	
קרן Target	8,259	8,057	
LENDBAZZ	26,275	26,275	
השקעות אחרות	67,035	66,872	
	242,890	133,531	
<u>השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך</u>			
מניף	135,885	82,357	
מגדלי הוד השרון	213,107	208,043	
אלון תבור	118,478	104,563	
TVJ	48,432	56,979	
דוידסון	45,859	46,888	
BEAN	40,508	42,677	
סופלנט	9,144	12,442	
Aliada	5,802	10,447	
BON	8,050	10,014	
Target Ytrium	8,496	9,747	
סליום	11,528	9,213	
תמר רובוטיקה	5,676	3,678	
אקסלריו	6,627	6,755	
ניוטרון	-	5,393	
KDC	12,762	-	
גרביניה	4,828	4,828	
קסם	3,349	3,015	
מירוס	16,043	-	
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	42,940	45,569	
	737,514	662,608	

(*) במהלך שנת 2020 סווגה ההשקעה בגילת מזמן קצר לזמן ארוך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2019	2020	
4,272	3,760	דמי שכירות, יעוץ וניהול
		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת
19,656	25,838	השווי המאזני, נטו ממס
76	35	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,300	20,558	הכנסות מימון, נטו
(7,675)	(44,278)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
2,216	9,030	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,349)	(14,968)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,496	(25)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
8,659	(3,419)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
13,155	(3,444)	רווח (הפסד) לתקופה



חלק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2020

תוכן העניינים

ע מ ד

79	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
80	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
81-82	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
83-84	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
83-84	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
85-87	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
88-90	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
91-174	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההשקעות וההלוואות שניתנו בחברה (3) בקרות על תהליך האשראי לקבלנים בחברת הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 במרץ, 2021

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכמה לסך של כ-514,879 אלפי ש"ח וכ-500,703 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019, ו-2018 הסתכם לרווח בסך של 29,132 אלפי ש"ח, לרווח של כ-7,152 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ-12,763 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם תקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במרץ, 2021

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 עמר 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 מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
33,900	200,553	5	מזומנים ושווי מזומנים
83,564	-		מזומנים המוגבלים בשימוש
146,863	-	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
(*) 192,192	223,310	6	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
(*) 59,926	99,231	6,7	לקוחות
6,587	17,341	8	חייבים ויתרות חובה
305	366	17	נכסי מיסים שוטפים
10,017	10,017	9	מלאי נדל"ן
533,354	550,818		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
השקעות			
531,667	555,340	11ב'	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
133,531	242,890	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
324,905	435,304	6	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
58,306	84,910	6,7	לקוחות
1,048,409	1,318,444		
31,100	41,700	12	נדל"ן להשקעה
1,236	1,230		רכוש קבוע, נטו
2,978	2,437		נכס בגין זכות שימוש
-	1,256		הוצאות מימון נדחות
9,816	9,816		מוניטין
5,676	3,354	17	מיסים נדחים
1,099,215	1,378,237		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,632,569	1,929,055		סה"כ נכסים

(*) סוג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

- המשך -

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
570,998	146,010	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
558	584		התחייבות בגין חכירה
18,158	30,868	13	זכאים ויתרות זכות
6,453	8,072	16	התחייבות בגין מיסים שוטפים
596,167	185,534		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
-	469,981	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,357	3,095		התחייבויות פיננסיות אחרות
-	40,547	14	התחייבות לתאגיד פיננסי
1,018	194	14	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
2,491	1,956		התחייבות בגין חכירה
427	427	16א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
17,003	-		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
24,296	516,200		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
49,272	49,272	19	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
954,278	1,042,343	20	קרנות הון ועודפים
1,003,550	1,091,615		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
8,556	135,706		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,012,106	1,227,321		סה"כ הון
1,632,569	1,929,055		סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במרץ, 2020.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
896	892	891		הכנסות:
2,288	2,449	1,925		דמי יעוץ וניהול
55,159	68,675	98,158		דמי שכירות
				מימון פרויקטים
13,320	7,146	21,185		חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי
43,237	12,468	8,700	24	שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	2,216	9,030		מימון
41,565	-	-		רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	76	-	23	רווח ממימוש ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
156,465	93,922	139,889		אחרות
				הוצאות:
25,565	27,880	24,683	23	הנהלה וכלליות
24,562	46,061	32,501	25	מימון
6,951	1,041	4,972	10, 27 ה'	הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
-	7,675	44,278		הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
-	-	22,971	23	אחרות
57,078	82,657	129,405		
99,387	11,265	10,484		רווח לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(11,698)	4,968	(12,906)	16 ו'	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
87,689	16,233	(2,422)		רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
38	-	-		רווח מפעילות מופסקת
87,727	16,233	(2,422)		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
6,502	(8,738)	(319)		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
6,502	(8,738)	(319)		
94,229	7,495	(2,741)		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
84,585	13,155	(3,444)
3,142	3,078	1,022
<u>87,727</u>	<u>16,233</u>	<u>(2,422)</u>

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

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

<u>8.88</u>	<u>1.38</u>	<u>(0.36)</u>
-------------	-------------	---------------

רווח (הפסד) למניה בסיסי:

<u>8.88</u>	<u>1.38</u>	<u>(0.36)</u>
-------------	-------------	---------------

רווח (הפסד) למניה מדולל:

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
בסיסי

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

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

מדולל

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

91,087	4,417	(3,763)
3,142	3,078	1,022
<u>94,229</u>	<u>7,495</u>	<u>(2,741)</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020										
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(53,678)	5,585	(4,986)	3,889	(86,586)	833,945	1,003,550	8,556	1,012,106
-	-	-	-	-	-	-	(3,444)	(3,444)	1,022	(2,422)
-	-	(319)	-	-	-	-	-	(319)	-	(319)
-	-	(319)	-	-	-	-	(3,444)	(3,763)	1,022	(2,741)
-	-	-	-	91,811	-	-	-	91,811	125,630	217,441
-	-	-	-	-	-	-	-	-	498	498
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17
-	-	-	-	91,811	17	-	-	91,828	126,128	217,956
49,272	256,109	(53,997)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	830,501	1,091,615	135,706	1,227,321

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תנועה בשנת החשבון:

רווח (הפסד) לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019										
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
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
1,042,598	5,478	1,037,120	858,868	(86,586)	3,798	(4,986)	5,585	(44,940)	256,109	49,272
יתרה ליום 1 בינואר 2019										
16,233	3,078	13,155	13,155	-	-	-	-	-	-	-
(8,738)	-	(8,738)	-	-	-	-	-	(8,738)	-	-
7,495	3,078	4,417	13,155	-	-	-	-	(8,738)	-	-
(38,078)	-	(38,078)	(38,078)	-	-	-	-	-	-	-
91	-	91	-	-	91	-	-	-	-	-
(37,987)	-	(37,987)	(38,078)	-	91	-	-	-	-	-
1,012,106	8,556	1,003,550	833,945	(86,586)	3,889	(4,986)	5,585	(53,678)	256,109	49,272
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019										

תנועה בשנת החשבון:
רווח לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם
תשלום מבוסס מניות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(51,442)	5,585	(4,986)	80,976	3,603	(86,586)	819,420	1,071,951	10,591	1,082,542
-	-	-	-	-	(80,976)	-	-	(7,059)	(88,035)	-	(88,035)
49,272	256,109	(51,442)	5,585	(4,986)	-	3,603	(86,586)	812,361	983,916	10,591	994,507
-	-	-	-	-	-	-	-	84,585	84,585	3,142	87,727
-	-	6,502	-	-	-	-	-	-	6,502	-	6,502
-	-	6,502	-	-	-	-	-	84,585	91,087	3,142	94,229
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)
-	-	-	-	-	-	195	-	-	195	-	195
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82)	(82)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,461)	(6,461)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,712)	(1,712)
-	-	-	-	-	-	195	-	(38,078)	(37,883)	(8,255)	(46,138)
49,272	256,109	(44,940)	5,585	(4,986)	-	3,798	(86,586)	858,868	1,037,120	5,478	1,042,598

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת שינויים במדיניות חשבונאית

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר

תיאומים למפרע

תנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

רווח כולל לשנה

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

רכישת חברה מאוחדת

פירוק חברה מאוחדת

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,727	16,233	(2,422)
(156,223)	(137,811)	(150,772)
(68,496)	(121,578)	(153,194)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בחברה מאוחדת (ראה נספח ג')
מזומן נטו ממימוש חברה מאוחדת (ראה ביאור 10)
שינויים במזומן מוגבל לשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה נוספת ממימוש השקעה
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
החזר בגין נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
גביית הלוואות לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן קצר
מתן הלוואות לזמן קצר
פיקדונות

(36)	-	-
-	-	6,511
(16,950)	198,505	79,715
(29,013)	(69,527)	(15,775)
14,242	-	-
-	7,407	-
(48,681)	(30,204)	(7,677)
7	43,305	4,711
(35)	(9)	(370)
860	-	-
(20)	(743)	(373)
-	90	160
15,248	10,882	9,471
(20,529)	(72,935)	(22,128)
-	1,212	195
-	(6,367)	-
36,910	14,854	-
(47,997)	96,470	54,440

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת מניות בחברה מאוחדת
דיבידנד ששולם

48,573	(14,506)	(435,066)
-	-	469,425
-	-	38,325
(1,712)	-	-
-	-	193,409
(38,078)	(38,078)	-

8,783	(23,572)	266,093
-------	----------	---------

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(107,710)	(48,680)	167,339
189,671	87,537	33,900
5,576	(4,957)	(686)
87,537	33,900	200,553

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(39,278)	9,483	49,495
195	91	23,364
(13,320)	(7,146)	(21,185)
1,481	12,914	11,056
(1,994)	5,291	(5,215)
-	(7,099)	-
-	(76)	(35)
217	235	251
5,884	(11,484)	2,322
(28)	153	-
(34,604)	992	18,134
(38)	-	-
-	(2,216)	(9,030)
6,951	1,041	4,972
(5,576)	4,957	686
(80,110)	7,138	74,815

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
2,273	2,778	-
(124,156)	(134,452)	(189,739)
51,350	34,922	55,337
(11,822)	(50,224)	(85,025)
6,242	2,027	(6,160)
(76,113)	(144,949)	(225,587)
(156,223)	(137,811)	(150,772)

ירידה במלאי נדל"ן
מתן הלוואות לחברות קבלניות
גביית הלוואות מחברות קבלניות
עליה בחיבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
עליה בזכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות

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

7,170	11,248	10,813	תשלומי ריבית
45,819	32,439	34,557	תקבולי ריבית
3,757	6,519	7,544	תשלומי מיסים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(135)	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
89	-	-
-	-	-
-	-	-
82	-	-
-	-	-
36	-	-

נספח ג' - רכישת חברה מאוחדת (*):

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רכוש קבוע, נטו
מלאי נדל"ן
מס נדחה
מוניטין
עתודה לפיצויים
זכאים לזמן ארוך
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח הון ממימוש השקעה

סך הכל תמורה ששולמה בניכוי מזומנים בחברות שאוחדו

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

- א.** חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב.
- החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 28.
- ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** 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.
- ב. הגדרות:**
- | | |
|----------------------|--|
| החברה | מבטח שמיר אחזקות בע"מ. |
| הקבוצה | החברה והחברות המאוחדות שלה (כהגדרתן להלן). |
| חברות מוחזקות | חברות מוחזקות כוללות חברות המוגדרות כלהלן: |
| חברות מאוחדות | חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. |
| חברות כלולות | חברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן. |
| חברות אחרות | חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית. |
| צדדים קשורים | כהגדרתם ב- IAS 24. |
| בעלי עניין | כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו. |
| בעל שליטה | כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| מדד | מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| דולר | דולר של ארה"ב. |

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2 כד'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרה שלהלן:

הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן, או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר מועד המשיכה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים ועד לשנה מוצגים במסגרת פיקדונות לזמן קצר בדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם, ופיקדונות אשר קיימות מגבלות עליהם, מסווגים במסגרת סעיף "מזומנים המוגבלים בשימוש".

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה (3) להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(3) צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד הרכישה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתקון) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

ח. השקעות בחברות כלולות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה. הפסדי חברה כלולה העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ראה ביאור 2ט'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח הרווח והפסד. תמורה מותנית ברכישה של חברה כלולה מוכרת כהתחייבות כנגד עלות ההשקעה. השינויים בשווי התמורה המותנית (במועד התברורתם) יזקפו לעלות ההשקעה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות: (המשך)

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה או חברה מאוחדת לבין חברה כלולה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או ההפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

סכום בר ההשבה של ההשקעה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

י. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף תמורת הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים.

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין או של שווי ההוגן, כגבוה. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מוניטין: (המשך)

לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה, ראה ביאור 2'.

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם לבעלים ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה לבעלים כאשר המכירה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש/חלוקתו של הנכס או של קבוצת המימוש, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה".

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה או נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן בניכוי עלויות מכירה.

יב. פעילויות שהופסקו:

פעילויות אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות הרווח והפסד ורווח כולל אחר, נטו בניכוי מיסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו".

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, אשר נזקפות לרווח והפסד בתקופת הדיווח בו הנכס נרכש. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה או רווח (הפסד) הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי הוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימוש".

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים:

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

טו. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 4ב'(1).

(3) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- א. המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
 - ב. התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.
- פיקדונות, הלוואות רגילות שניתנו, לקוחות וחייבים אחרים עומדים בתנאים אלו ונמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.
- הלוואות שניתנו ואינן עומדות בתנאים אלו, למשל הלוואות הניתנות להמרה למניות או הלוואות ללא מועד פירעון מוגדר, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים בעלות מופחתת והתחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית:

לגבי לקוחות והלוואות לחברות קבלניות, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי החזויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים על בסיס ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, השווי ההוגן של הפרוייקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה-LTV, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח, לרבות ערך הזמן של הכסף לפי צורך.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי חזויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד. לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי התחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית לחברה מוחזקת (ראה ביאור 11א. (4) 1), החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה החלק היחסי ביתרת ההלוואה שנלקחה על ידי החברה המוחזקת לו ערבה החברה.

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת.

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות והלוואות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים אלה נאמדים עפ"י ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומוותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, השווי ההוגן של הפרוייקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה-LTV, ותנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. חוב הופך לפגום כאשר שווי הבטוחות הינו בקירוב לסכומי ההלוואות שניתנו ללקוח והתמורה בגין.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי.

(5) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

שיעור הריבית האפקטיבית של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן – "המדד") שנמדדים בעלות מופחתת נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

(2) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מכשיר פיננסי נגזר.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר ברווח והפסד.

הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח והפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה בגין ההתחייבות הפיננסית. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לרווח והפסד.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה ביאור 4 ב'3).

(3) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ההתחייבויות הפיננסיות האלו כוללות הלוואות וריבית לשלם בגין.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסי.

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד, שנמדדות בעלות מופחתת. בגין התחייבויות אלה קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(5) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

(6) התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים:

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים נמדדים לראשונה בשווים ההוגן. בתקופות עוקבות נמדדים חוזי ערבות פיננסיים לפי הגבוה מבין:

- סכום ההפרשה להפסדי אשראי חזויים (ראה ביאור 2 טו.4); ו –
- הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, במידה ונאות, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה. לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, ראה ביאור 2 יז' להלן.

(7) גריעת התחייבות פיננסית:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

יז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהקבוצה זכאית לקבל במהלך העסקים הרגיל.

(1) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס צבירה בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(3) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול:

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה ומדמי ניהול מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית או מתן שירותי הניהול.

(4) הכנסות ממימון פרויקטים:

הכנסות הנובעות מהלוואות שניתנו מוכרות עם צבירתן, לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסה שנצברה וטרם שולמה מוצגת בסעיף הלקוחות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה (או ליום 1 בינואר 2019, כמאוחר מביניהם) ודאי באופן סביר שימושו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתחייבות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי ברמה של "יותר סביר מאשר לא" שימוש במשאבים כלכליים שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות, כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

כ. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות וקבלת דיבידנדים חייבים במס מחברות מוחזקות ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נושאים מסים נדחים אלו צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: פנסיה, התחייבות לפיצויי פיטורין ופדיון ימי חופשה. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפוי כי ינוצלו או ישולמו בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי מענקים, שכר, חופשה והבראה. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

כב. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כג. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס ובמודל הבינומי.

כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל.

שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר בדוח רווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. 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) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

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

תאריך הדוחות הכספיים:

100.1	3.9441	3.215	ליום 31 בדצמבר 2020
100.8	3.8782	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
100.2	4.2916	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	

שיעור השינוי לשנה שהסתיימה:

(0.69)	1.70	(6.97)	ביום 31 בדצמבר 2020
0.60	(9.63)	(7.79)	ביום 31 בדצמבר 2019
0.80	3.35	8.10	ביום 31 בדצמבר 2018

כה. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

• **תיקון IAS 1 "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 ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים ולאומדנים משמעותיים שביצעה ההנהלה:

(1) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

ירידת ערך של הלוואות וחייבים נבחנת בהתאם למודל הפסדי אשראי חזויים כמפורט בביאור 2 טו' (4).

(2) ירידת ערך השקעה בחברות כלולות:

בתום כל תקופת דיווח החברה בוחנת האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות באם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בכללותה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) בחברה הכלולה לבין יתרת ההשקעה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך השקעה בחברה כלולה מוכר ברווח והפסד.

(3) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא סחירים:

כמתואר בביאור 2 טו', מפעילה הנהלת הקבוצה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת הקבוצה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים בניכוי החוב וכן בהתבסס על שוויים שנקבעים בגיוסי הון המתבצעים על ידי החברות המושקעות. אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. הערך בספרים של המכשירים הפיננסיים המוערכים באמצעות טכניקות הערכה ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 397,721 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 - 355,539 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 27א'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים: (המשך)

(4) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2'ג' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, הנהלת הקבוצה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או כולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת הקבוצה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 41,700 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 - 31,100 אלפי ש"ח).
לפרטים על השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ ראה ביאור 11 ב. (7) 1.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12'ג'.

(5) אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות לחברות קבלניות לצורך מדידת הפסדי אשראי:

חברת הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות אלה ומבצעת שינוי אומדן בתזרימי התקבולים הצפוי במידת הצורך, לצורך חישוב הפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים. האומדן מתבסס בין היתר על ניסיון העבר, על תקופת ההלוואה ועל הרווחים הצפויים בפרויקט הממומן וכן השווי הוגן של הפרויקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי LTV שבהם מועמדות הלוואות לחברות קבלניות. שינוי באומדנים אלו עלול להשפיע על תזרימי המזומנים של החברה הבת מניף ועל ההפרשה להפסד. למידע נוסף ראה ביאור 26'ה'.

(6) הפרשות להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של הקבוצה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(7) מיסים על ההכנסה:

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה וכן לעניין קביעת גובה ההפסדים שיהיו ניתנים לניצול בעת מימוש השקעות הקבוצה.

הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, וכן בנכסי מס בגין הפסדים מועברים, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה ובנוגע להפסדים הניתנים בקיזוז במימוש השקעות. הפרשות מוכרות במקרים בהם "יותר סביר מאשר לא" שהחברה תידרש לשלם את סכומי המס האמורים.

כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המיסים וההתחייבויות למיסים שוטפים ונדחים במועד קביעת השומה הסופית.

לגבי שומות מס שהוצאו לחברה ולחברות מאוחדות ראה ביאור 17ח'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,093	196,455
7,807	4,098
33,900	200,553

מזומנים ויתרות בבנקים

פיקדונות לזמן קצר

סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

סך הכל		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
276,891	236,598	130,028	236,598	146,863	-
26,925	27,942	26,925	27,942	-	-
22,048	20,186	22,048	20,186	-	-
325,864	284,726	(*)179,001	(*) 284,726	146,863	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעה במניות
הלוואות המירות
הלוואות ללא מועד פירעון

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:		הלוואות וחייבים אחרים		הלוואות לחברות קבלניות בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים	
5,247	2,143	100	1,105	5,147	1,038
487,810	612,914	293,875	401,442	193,935	211,472
(21,430)	(17,978)	(14,540)	(9,078)	(6,890)	(8,900)
466,380	594,936	279,335	392,364	(**) 187,045	202,572
470,429	597,079	279,435	393,469	192,192	203,610

4,420	64,544	4,420	44,844	-	19,700
184,020	112,996	184,020	112,996	-	-
188,440	177,540	188,440	157,840	-	19,700

הלוואות לחברות כלולות (**)**
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
הלוואות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

118,232	184,141	58,306	84,910	(**) 59,926	99,231
---------	---------	--------	--------	-------------	--------

לקוחות: (*)**

(*) סכומים בסך 242,890 אלפי ש"ח ו- 133,531 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך" בשנת 2020 ו-2019, בהתאמה. וסכומים בסך 41,836 ו-45,470 מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך" בשנים 2020 ו-2019, בהתאמה.

(**) סווג מחדש.

(***) יתרת הלקוחות מייצגת את הריבית לקבל בגין הלוואות לחברות קבלניות, ראה גם ביאור 7.

(****) לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 11 ב. (4).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
368,276	466,380	יתרת פתיחה
134,452	189,739	מתן הלוואות
(34,922)	(55,337)	פירעון הלוואות
(786)	(24)	הפרשי שער
(640)	(4,972)	הפרשות שהוכרו במהלך השנה
<u>466,380</u>	<u>594,936</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,420	4,457	הלוואות לא צמודות (*)
463,777	608,457	הלוואות לא צמודות
10,235	-	הלוואות צמודות
7,378	-	הלוואות באירו (**)
(21,430)	(17,978)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
<u>466,380</u>	<u>594,936</u>	

(*) בגין הלוואות תחת הליכי כינוס החברה אינה זקופת הכנסות ריבית בגין.
 (**) הלוואות בגין פרויקטים בחו"ל, בגין נרשמה בשנים קודמות הפרשה מלאה להפסדי אשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 אין צפי סביר להשבת תזרימי המזומנים החוזיים מההלוואות הללו ולכן בוצעה מחיקה של יתרת ההלוואות כנגד הקטנת ההפרשה להפסדי אשראי.

(3) פירוט לפי זמני פירעון:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020:
202,572	2021
242,111	2022
84,318	2023
36,977	2024
28,958	2025
<u>594,936</u>	

(4) למידע בדבר ניהול סיכוני האשראי, ראה ביאור 26ה'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ג. השקעה בגילת רשתות לוויין בע"מ (להלן - "גילת"):

גילת עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של תחנות לוויין זעירות לרשתות תקשורת המספקות תקשורת לוויינים בין אתר מרכזי למספר רב של משתמשי קצה המפוזרים במקומות רחוקים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה מחזיקה ב- 5,375,642 ע.ג. מניות רגילות של גילת. החזקות החברה בגילת מסתכמות בכ- 9.675%.

החברה זכאית למנות דירקטור אחד (מתוך שמונה דירקטורים) לדירקטוריון גילת.

ביום 29 בינואר 2020 חתמה 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.

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.

במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד מגילת בסך של כ-1.9 מיליון דולר (כ-6.5 מיליון ש"ח), שנזקק לדוח רווח והפסד. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ- 34,135 אלפי ש"ח בגין גילת, שנזקק לדוח רווח והפסד.

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו בסך של 112,727 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן התקבל דיבידנד מגילת בסך של כ-3.4 מיליון דולר (כ-10.9 מיליון ש"ח).

במהלך פברואר 2021 מימשה החברה 50,000 אופציות למניות גילת, כך שהוענקו לה 41,125 מניות גילת ללא תמורה. כמו-כן, ביום 18 בפברואר 2021 מימשה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, צפויה החברה לרשום, בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון של 2021 רווח, לפני מס, בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

כתוצאה ממימושים אלו, ליום פרסום הדוח החברה מחזיקה ב- 4,316,767 מניות רגילות של גילת המהוות כ- 7.77% מהון המניות של גילת.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה לאחר השלמת מימוש המניות והאופציות כפי שצויין לעיל, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 174,492 אלפי ש"ח.

ד. השקעה חברת Brack Capital Real Estate Investments B.V. (להלן - "BCRE"):

BCRE הינה חברת החזקות ציבורית, המאוגדת על פי דיני הולנד, בעלת פעילויות פיתוח וניהול פרויקטים בקנה מידה גדול בתחום הנדל"ן, תוך שילוב יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית. נכון למועד הדוח, עיקר נכסיה של BCRE ממוקמים במנהטן, עם מלון מניב ב - Times Square, פרוייקט מגורים יזמי ב West Village בשלבי סיום ונכס נוסף ב - Upper West Side.

סך ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת על כ- 17,926 אלפי ש"ח, מתוכה סך של 14,281 אלפי ש"ח הינו הלוואות שהועמדו ל- BCRE הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד והיתרה הינה השקעה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם למחיר המניה של BCRE.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פינוסיים (המשך)

ה. השקעה בשיבולת קפיטל שותפות מוגבלת (קרן State OF Mind Ventures) (להלן - "הקרן" או "קרן SOMV"):

ביום 12 באוגוסט 2015, התקשרה החברה בהסכם עם קרן "SOMV" ועם השותף הכללי של קרן SOMV (להלן - "השותף הכללי") בהסכם השקעה בקרן ובמסמכים נלווים להסכם ההשקעה (להלן - "מסמכי ההשקעה"). במסגרת מסמכי ההשקעה התחייבה החברה להשקיע בקרן SOMV סך כולל של 8 מיליון דולר. החברה מחזיקה בכ- 10.667% מהון מניות קרן SOMV.

קרן SOMV הוקמה על ידי מספר שותפים בעלי ניסיון בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בחברות בשלבים מוקדמים בתחום הביג דאטה, חלל, תקשורת, סייבר, תשתיות ענן וראייה ממוחשבת.

במסגרת מסמכי ההשקעה הוסכם כי החברה תצטרף לקרן כשותף מוגבל ותהיה רשאית למנות נציג לוועדת השותפים המוגבלים אך לא תיקח חלק בניהול הקרן.

בהתאם למסמכי ההשקעה, החברה תהיה זכאית ליהנות מרווחי הקרן, אשר יחולקו בין השותפים המוגבלים, בהתאם לחלקה היחסי מתוך סך ההשקעות בקרן ובהתאם לגודל הקרן.

בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה ניתנו לחברה התחייבויות שונות הכוללות, בין היתר, החרגת חובות הדיווח החלות על החברה ממגבלות הסודיות של השותפים המוגבלים, התחייבות להעברת מידע ודיווחים בהתאם לדרישות החברה ותקנות החלות עליה, אפשרות להשקעה עצמאית לצד הקרן בחברות בהן תשקיע הקרן בהתקיים הנסיבות המפורטות במסמכי ההשקעה, וכן השוואת זכויות החברה לזכויות שותפים מוגבלים אחרים בקרן ולזכויות משקיעים חדשים בכפוף להסתייגויות מסחריות שונות כגון גובה ההשקעה של המשקיעים החדשים הנ"ל.

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 35,448 אלפי ש"ח, הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV. במהלך התקופה בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 768 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 29,287 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ- 2,989 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד.

בהמשך להשקעה ב-SOMV, ביום 20 בפברואר 2018 התקשרה החברה באמצעות חברה מאוחדת עם SOMV, ועם השותף הכללי של קרן SOMV II ("השותף הכללי"). במסגרת הסכמי ההשקעה התחייבה החברה להשקיע בקרן SOMV II סך כולל של 6 מיליון דולר כנגד הקצאה של חלק יחסי מהזכויות בקרן מתוך סך ההשקעות שיתבצעו בקרן SOMV II. החברה מחזיקה בכ- 5.77% מהון מניות קרן SOMV II.

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 9,935 אלפי ש"ח. שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 7,536 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך 1,717 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן SOMV II, שנזקף לדוח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

1. השקעה ב- Lendbazz Ltd. (להלן - "Lendbazz"):

Lendbazz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב.

הטכנולוגיה של Lendbazz משתמשת בניתוח מידע ו MACHINE LEARNING כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון מהחברה.

החברה השקיעה סך של 9.7 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות בשיעור 13.44% מהון Lendbazz (8.44% בדילול מלא).

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 26,275 אלפי ש"ח.

2. השקעה ב- Target Ltd. (להלן - "Target"):

Target הינה קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה. החברה התחייבה להשקיע סך כולל של 2 מיליון יורו.

למועד הדוח בוצעה השקעה ב- Target בסך כולל של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 8,258 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך של כ- 337 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן, שנזקק לדוח רווח והפסד.

ח. לחברה השקעות ב-7 חברות טכנולוגיה נוספות, אשר השווי המצטבר של כל אחת מההשקעות הנ"ל בספרי החברה אינו עולה על 13 מיליון ש"ח (שווי החברות נע בין 2 מיליון ש"ח ועד ל-13 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-53.5 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2.24% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 7 החברות, 6 חברות הינן בתחום הרפואה וחברה אחת בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו רווחים משיערוך בסך כולל של 258 אלפי ש"ח והפסדים משיערוך בסך כולל של 1,493 אלפי ש"ח.

ביאור 7 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,934 (*)	174,003	הכנסות לקבל (**)
11,234	10,073	המחאות לגביה
64	65	אחרים
119,232	184,141	
(1,000)	-	בניכוי – הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
118,232	184,141	
(59,926) (*)	(99,231)	לקוחות המוצגים ברכוש השוטף
58,306	84,910	

יתרת הלקוחות מייצגת את הריבית לקבל בגין הלוואות לחברות קבלניות (ראה גם ביאור 6 א.).

(*) סווג מחדש

(**) ככלל התמורה משולמת לחברה בסוף תקופת הפרויקט, למעט מספר הסכמים בהיקף לא מהותי בהם מתקבלות מקדמות על חשבון התמורה במהלך תקופת המימון.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות (המשך)

פרטים בדבר התנועה בלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,805	118,232
(28,092)	(32,344)
76,519 (*)	97,253
-	1,000
<u>118,232</u>	<u>184,141</u>

יתרת פתיחה
פירעון
גידול בלקוחות
הפרשות שבוטלו במהלך השנה

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
494	450
147	14,758
5,946	2,133
<u>6,587</u>	<u>17,341</u>

הכנסות לקבל מצדדים קשורים
מוסדות
אחרים

ביאור 9 - מלאי נדל"ן

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,101	8,101
4,153	4,153
(2,237)	(2,237)
<u>10,017</u>	<u>10,017</u>

דירות ומבני מגורים למכירה
קרקעות
הפרשה לירידת ערך מלאי

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - 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:

אלפי ש"ח

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

ב. תזרים מזומנים, נטו ממימוש חברה מאוחדת:

אלפי ש"ח

6,664	תמורה נטו שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים
(153)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו בעבר בגין חברה
<u>6,511</u>	

ג. רווח ממכירת חברה מאוחדת:

אלפי ש"ח

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

(1) פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי הקבוצה:

היקף השקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		מדינת ההתאגדות	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2019	2020	2019	2020			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
מוחזקות במישרין:						
326,226	175,935	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר השקעות (1993) בע"מ
3,159	141	100	100	ישראל	השקעות	מ.ב.ש.ת. בע"מ
299,006	284,954	100	100	ישראל	השקעות נדל"ן	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
10,906	12,618	100	100	ישראל	השקעות	מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ
123,042	190,865	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ
3,015	3,349	53	53	ישראל	אנרגיה	קסם אנרגיה בע"מ
שאינן מוחזקות במישרין:						
-	-	100	-	בולגריה	נדל"ן	Zet Group Ltd.
-	-	100	100	ישראל	חברות טכנולוגיה	מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ
212,070	219,896	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר פיננסיים בע"מ
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	חאן הנמל בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MS Lending LP
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	מש.ג.מ. נדל"ן בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS LP
-	-	73.833	49.03	ישראל	נדל"ן	מניף שירותים פיננסיים בע"מ

(2) חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה:

להלן מידע כספי תמציתי מדוחות מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף"):

ליום 31 בדצמבר		הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26.167%	50.968%	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה (בהון ובהצבעה)
259,130	356,378	נכסים שוטפים
340,467	481,910	נכסים לא שוטפים
(499,059)	(162,919)	התחייבויות שוטפות
(61,365)	(410,137)	התחייבויות לא שוטפות
39,173	265,232	נכסים, נטו
10,823	139,074	הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במניף

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(2) חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לחברה: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,235	68,744	98,214	הכנסות ממימון פרויקטים ושכר דירה
11,159	18,069	8,120	סה"כ רווח כולל לשנה
2,800	5,262	2,124	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במניף
(48,169)	(106,855)	(252,234)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(12)	(30)	-	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
48,572	104,750	279,983	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(3) תנאי שטרי הון והלוואות:

שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
393,154	396,060	2.62-6
166,797	157,773	ליבור
229,396	235,240	-
789,347	789,073	

יתרות בריבית שקלית
יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
ללא ריבית והצמדה

(4) התפתחות ההשקעות:

1. מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף"):

מניף הוקמה בשנת 1999 יחד עם צדדים שלישיים ועוסקת במימון פרויקטי נדל"ן ליזמים בארץ ובעבר גם במזרח אירופה תוך התמחות במימון הון עצמי הנדרש להקמת פרויקטים אלו בענף המגורים. עיקר הפעילות הינה לפרויקטים בלז'ווי סגור.

במהלך מרץ 2016 הגדילה החברה את אחזקותיה במניף לכ-73.833% מההון בתמורה לסך של כ-2,767 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך השיגה החברה שליטה במניף.

ביום 29 בנובמבר 2020 פרסמה מניף תשקיף להשלמה ותשקיף מדף לקראת הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור.

במהלך חודש דצמבר 2020 הנפיקה מניף 18.2 מיליון מניות לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה הינה בסך 200,200 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 7,282 אלפי ש"ח (נטו בניכוי מס בסך 5,608 אלפי ש"ח).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(4) התפתחות ההשקעות: (המשך)

1. מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף"): (המשך)

כפועל יוצא מהנפקת מניף לציבור שיעור החזקות החברה במניף דוללו ועומד נכון ליום 31 בדצמבר 2020 על כ-49.03%. כמו כן לחברה נוצר רווח מהנפקה לצד ג' סך של כ-91.8 מיליון ש"ח שנזקף לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

במהלך תקופת הדוח התקבל סך של 81.5 מיליון ש"ח ממניף כהחזר יתרות שעמדו לזכות החברה בגין תשואת סיכון.

בהתאם להסכם ניהול בין החברה למניף, החברה זכאית לדמי ניהול בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה החל משנת 2016.

בישיבת דירקטוריון מניף מיום 26 בנובמבר 2020 אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה מידי שנה יחולק דיבידנד שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של מניף בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של מניף וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים עם המממנים עימם התקשרה מניף בהסכמים מחייבים (ראה ביאור 15).

לחברה 4 נציגים מתוך 7 דירקטורים בדירקטוריון מניף.

2. השקעה ב- קסם אנרגיה בע"מ (להלן - "קסם"):

קסם הינה חברה העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-450 מגא וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח.

ביום 9 לדצמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם. ההסכם נערך עם קסם ועם בעלי מניותיה הקיימים (אחזקות גבעת השלושה - אגודה שיתופית בע"מ, יחזקאל קוגלר וא. פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ) ואלו עיקריו:

לחברה הוקצו מניות בשיעור 53% מהון המניות המונפק והנפרע של קסם. החברה התחייבה לממן את פעילות הפיתוח של קסם אנרגיה עד לסך כולל של 40 מיליון ש"ח (להלן - "סכום ההשקעה הראשוני") באמצעות הלוואות בעלים. סך של עד 30 מיליון ש"ח יישא ריבית בשיעור של 6%. בגין 10 מיליון ש"ח נוספים תישא ההלוואה ריבית בשיעור של 10%. סכומים העולים על סכום ההשקעה הראשוני יועמדו פרו-ראטה על ידי כלל בעלי המניות בחברה וכך גם ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית.

החברה זכאית למנות שלושה מתוך חמישה דירקטורים בדירקטוריון קסם אנרגיה והחלטות האורגנים המוסמכים בקסם אנרגיה יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות בנושאים מהותיים, המחייבים רוב של 70% מזכויות ההצבעה באורגן המוסמך.

לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בינואר 2021, אישר מנהל התכנון באמצעות הו"ל הפקדת התכנית והעברתה להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור.

יובהר ויודגש כי, הפרויקט נמצא בשלבי פיתוח ראשוניים והשלמתו, ככל שיושלם, מותנית בהשלמת הליכים ועמידה בתנאים אשר משכם ממושך ואשר השליטה עליהם אינה בידי החברה.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה העמידה הלוואות לקסם בסך כולל של כ-6.4 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

(1) פירוט החברות הכלולות המוחזקות במישרין על ידי הקבוצה:

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
2019	2020	2019	2020			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
-	-	35.00	35.00	ישראל	ישראל	ג'רביניה החזקות בע"מ Jarvinia (Cyprus) Limited
4,828	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	מגדלי הוד השרון בע"מ
208,043	213,107	42.34	42.34	ישראל	ישראל	Bon MS Holdings LLC
10,014	8,050	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	ניוטון בע"מ
5,393	-	22.20	22.20	ישראל	ישראל	סליוס בע"מ
9,213	11,528	28.62	35.42	ישראל	ישראל	Target Yttrium Ltd.
9,747	8,496	(*) 0.09	(*) 0.09	גרמניה	גרמניה	Tower Vision Jersey Ltd.
56,979	48,432	27.50	27.50	איי ג'רסי	איי ג'רסי	Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG
46,888	45,859	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	Bean & Co. Global
42,677	40,508	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	Aliada Ltd.
10,447	5,802	30.84	30.84	א"י הבתולה	א"י הבתולה	תמר רובוטיקה בע"מ
3,678	5,676	22.20	34.81	הבריטיים	הבריטיים	תמר ניב פתרונות הנשמה בע"מ
-	-	-	17.86	ישראל	ישראל	Accelarario Software Ltd.
6,755	6,627	27.71	27.02	ישראל	ישראל	Supplant Ltd.
12,442	9,144	42.69	41.4	ישראל	ישראל	MRC Alon Tavor Power Ltd
104,563	118,478	33.33	33.33	ישראל	ישראל	KDC MEDIA FUND L.P.
-	12,762	-	26.00	ישראל	ישראל	Miros Development Group INC
-	16,043	-	45.00	א"י הבתולה	א"י הבתולה	
531,667	555,340			הבריטיים	הבריטיים	

(*) לחברה דירקטור אחד מתוך שניים, בעל זכויות הצבעה בהחלטות שוטפות, והיא זכאית ל- 80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(2) מידע תמציתי על חברות כלולות שאינן מהותיות:

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות של הקבוצה שאינן מהותיות לכשעצמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,819,384	779,182	נכסים
(2,607,655)	(547,376)	התחייבויות
211,729	231,806	נכסים, נטו
192,137	218,901	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,398	97,235	92,794	הכנסות
27,279	(113,899)	(22,848)	רווח (הפסד) לשנה
6,829	(31,347)	(12,804)	חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות מפעילות נמשכת

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,884	5,715	נכסים שוטפים
897,319	893,367	נכסים לא שוטפים
(31,975)	(32,175)	התחייבויות שוטפות
(388,678)	(369,392)	התחייבויות לא שוטפות
485,550	497,515	נכסים, נטו
202,036	207,100	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
6,007	6,007	ערבות שהועמדה
208,043	213,107	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות של הקבוצה: (המשך)

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,020	69,015	66,409	הכנסות
45,755	90,927	21,965	רווח נקי לשנה
19,370	38,493	9,299	חלק הקבוצה ברווח

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd.:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
88,960	194,193	נכסים שוטפים
1,957,828	1,976,346	נכסים לא שוטפים
(137,229)	(233,875)	התחייבויות שוטפות
(1,753,628)	(1,706,660)	התחייבויות לא שוטפות
155,931	230,004	נכסים, נטו
51,977	78,818	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
52,586	59,300	הלוואות שהועמדו
104,563	138,118	סה"כ השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd. בספרי החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019 (*)	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,521	658,026	הכנסות
(7,069)	74,073	רווח נקי לשנה
(2,356)	24,725	חלק הקבוצה ברווח

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(4) הרכב הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שיעורי הריבית השנתית משוקללים		ליום 31 בדצמבר 2020 %	
ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח		
52,586	59,326	3-4	יתרות שקליות
1,920	1,952	-	יתרות ביורו
188,141	180,759	לייבור	יתרות דולריות
21,330	3,101	-	יתרות דולריות
9,747	9,747	2	יתרות דולריות
25,235	25,994	8-10	יתרות דולריות
2,391	2,391	18	יתרות דולריות
(112,809)	(106,836)		הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות)
<u>188,541</u>	<u>176,434</u>		
מועדי הגבייה:			
1,000	19,700		שנה ראשונה
-	-		שנה שנייה
-	-		שנה שלישית
4,520	-		שנה רביעית
-	43,739		שנה חמישית ואילך
183,021	112,995		טרם נקבעו מועדי פירעון (*)
<u>188,541</u>	<u>176,434</u>		

(*) מתוך זה 12,133 אלפי ש"ח הלוואות המירות למניות (בשנת 2019 - 38,245 אלפי ש"ח).

(**) למידע נוסף על השווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה ביאור 27.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(5) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(6) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

(7) התפתחות ההשקעות:

1. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"):

מגדלי הוד השרון עוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון. בבעלותה מגרש בשטח של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון.

למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-64,000 מ"ר לשוכרים שונים.

בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה.

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית שני מגדלים. התכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לאישור פקיד היעירות וחתימה על כתב שיפוי. בהמשך לאישור הוועדה המקומית הוגשה התכנית לוועדה המחוזית והיא נמצאת כעת בהליך קליטה לפני פרה-רולינג.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ (הלן: "הראל") להבטחת הלואה שניתנה לה. ביום 27 באוקטובר 2016 הועמדה הלואה למגדלי הוד השרון בע"מ מהראל בסך של 350 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואה") שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק, והכל בתנאים המפורטים להלן ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים:

(א) קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת מרווח של 2.75% "תשואת האג"ח הממשלתי" - ממוצע משוקלל של התשואה ברוטו לפדיון של שתי אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, בעלות המח"מ הקרוב יותר למח"מ של ההלוואה במועד העמדת קרן ההלוואה (שיעור ריבית אפקטיבית 3.1%).

(ב) קרן וריבית ההלוואה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן.

(ג) קרן וריבית ההלוואה ייפרעו ב-64 תשלומים רבעוניים, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, ב-20 לחודש של כל רבעון קלנדרי, החל מהרבעון הראשון לשנת 2017.

(ד) הוד השרון רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם במועדי התשלום אך לא לפני שנתיים ממועד העמדת ההלוואה בהתאם לנוסחת פירעון שנקבעה בהסכם ההלוואה (להלן - "ההסכם"). הסכום שייפרע לא יהיה נמוך מ-20 מיליון ש"ח.

(ה) כחלק מהתחייבות הוד השרון למלווה, הוד השרון, בין היתר, שעבדה לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות. הוד השרון התחייבה, שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמה המלווה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

1. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"): (המשך)

(ו) בעלות המניות של הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום נכסים") העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. שוויה ההוגן, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת על סך של כ-3.1 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 - 3.3 מיליון ש"ח). החברה התחייבה, כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

(ז) הוד השרון התחייבה, כי לא יבוצע כל שינוי שליטה על ידי החברה ואשטרום נכסים ולא יבוצע כל שינוי בהחזקת המניות בהוד השרון לפיו כל אחת תחזיק לפחות 42.33% מהון המניות של הוד השרון (להלן - "רף ההחזקה המינימאלי").

(ח) החל מיום 1 בינואר 2017 או מיום אכלוסו של מבנה ה', לפי המוקדם, התחייבה הוד השרון לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:

(1) יחסי הכיסוי - NOI כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת הון השרון ביחס האמור.

"NOI" - תקבולי דמי שכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה.

"החלויות השוטפות" - התשלומים שחלו על הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי.

(2) יחס ה-LTV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של הוד השרון במקרקעין, לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת הון השרון ביחס האמור.

(ט) הוד השרון לא תהיה רשאית למשוך כספים מחשבונה ככל ולא עמדה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

(י) ההסכם כולל עילות להעמדת ההלוואה לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה ולמשל עמידה בהתחייבויותיה בהסכם, שינוי שליטה או ירידה מרף החזקה המינימאלי, שינוי בתחום פעילותה, העמדה לפירעון מידי על ידי נושה אחר של חוב העולה על 10 מיליון ש"ח או אם אחת מהערבות, החברה או אשטרום נכסים, לא עמדו באמות המידה הפיננסיות.

החזקתה של החברה בהון מניות מגדלי הוד השרון לתקופת הדוח מסתכמת ב-42.34%.

לחברה הסכם עם הוד השרון לפיו משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה בסכום שנתי של 450 אלפי ש"ח.

במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד ממגדלי הוד השרון בסך של 4,233 אלפי ש"ח.

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו:

(א) החברה משקיעה במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות Jarvinia (Cyprus) Ltd. (להלן "JC") וחברות קשורות (להלן - "קבוצת ג'רבניה"), חברות המוחזקות בשיעור 35%.

(1) השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות:

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd. ועם אחרים להשקעה משותפת בחברת InBM, שמטרתה ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו, המיועדים בעיקר למגזר העסקי ומדורגים בשלושה וארבעה כוכבים.

עד למועד הדוח הכספי, נרכשו על-ידי InBM שלושה נכסים בעבור הקמת בתי מלון בערים מומביי, גואה ופונה (מתוכם רק בית המלון בפונה נבנה ופועל) הממונים באמצעות בנק מקומי, בשיתוף עם רשת מלונות ACOR (בשיעור החזקות של 74% - 26% בהתאמה).

JC מחזיקה במניות רגילות של InBM אשר מקנות לה זכות לקבלת דיבידנדים, אולם אינן מקנות לה זכות למינוי דירקטורים או להצבעה באסיפה כללית.

ההשקעה מוצגת בספרים של JC כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

במהלך דצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 7.478% ממניות InBM בתמורה לסך של 120 אלפי דולר. לאחר ההשקעה הנוספת, InBM ממשיכה להיות מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

היקף השקעתה של JC ב-InBM הסתכם בכ-25 מיליון דולר. החזקות JC ב-InBM מסתכמות בכ-25.59%. ההשקעה ב-InBM הופחתה במלואה בשנים קודמות.

במהלך ינואר 2020 מומש הנכס בפונה והתמורה שהתקבלה בידי החברה ממימוש זה עמדה על סך של כ-2.7 מיליון דולר (9.5 מיליון ש"ח). כתוצאה ממימוש זה לחברה נוצר רווח בסך של 8.8 מיליון ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד.

(2) השקעה בנכס נדל"ן בעיר צ'נאי בהודו:

בחודש אוגוסט 2007 התקשרה JC באמצעות חברה הודית המוחזקת על ידי JC בשיעור 92.24% בשם Bhalakh Realtors Private Limited (להלן "Bhalakh") - במערכת הסכמים לרכישת זכויות בחלקות מקרקעין בשטח של כ-860 דונם ב-Oragadan שהינו פרבר מתפתח של העיר צ'נאי שבמדינת טמיל נאדו שבמזרח הודו, בתמורה כוללת לסך של כ-25,380 אלפי דולר.

הזכויות בקרקע הן בבעלות 10 חברות SPV Special (Purpose Vehicle) אשר מאוגדות על פי דיני הודו.

ביום 15 במרץ 2014, התקשרה Bhalakh בהסכם עם חברת Sheltrex לפיתוח מתחם נוסף למטרות מגורים ומסחר בשטח כולל של כ-100 דונם ב-Oragadan.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו: (המשך)

(א) החברה משקיעה במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות Jarvinia (Cyprus) Ltd (להלן "JC") וחברות קשורות (להלן - "קבוצת ג'רבניה"), חברות המוחזקות בשיעור 35% (המשך)

(2) השקעה בנכס נדל"ן בעיר צ'נאי בהודו: (המשך)

על פי ההסכם, הקמת הפרוייקט תתבצע על ידי Sheltrex בהתאם לתוכנית פיתוח ובניה, כפי שיוסכם בין הצדדים. Sheltrex לא עמדה ביעדיה ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה וקבוצת ג'רבניה מנהלת מגעים לסיים את התקשרותה זו.

קבוצת ג'רבניה נמצאת בתהליכים עם Embassy Industrial Parks Private Limited (להלן - "Embassy") (שותפות בין Embassy Industrial Parks Private Limited ו-Warburg Pincus) לביצוע עסקת ייזום משותפת בפרוייקט הנדל"ן בצ'נאי בהיקף של כ-250 אלפי מ"ר לפארק תעשייה. בתוך כך בין הצדדים קיים מזכר הבנות ולפיו התקבל כ-250 אלפי דולר דמי רצינות לטובת תהליך בדיקת נאותות. לחברה אין יכולת להעריך האם ומתי עסקת ייזום זו תבשיל.

במקביל לאמור, החברה מרכזת את מאמציה למציאת רוכש לקרקע הנ"ל ובתוך כך בוחנת מספר הצעות שהוגשו לה ע"י שחקנים מקומיים.

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"):

חברת TVJ הינה חברה פרטית הרשומה בא"י ג'רסי המחזיקה בחברת טאוור ויז'ן מאוריציוס (להלן - "TVM") אשר מחזיקה בחברת טאוור ויז'ן אינדיה (להלן - "TVI") אשר עוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. TVM מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בדוחות הכספיים של TVJ.

TVI מקימה אתרי תשתית פאסיבית למפעילים סלולאריים בהודו (להלן - "המפעילים") באופן של Build, Own, Operate ("BOO") - "בנה, החזק, והפעל". בהמשך, האתרים מוצעים למפעילים נוספים על מנת שיוכלו לחלוק את השימוש באתר ביחד עם המפעיל המקורי ומפעילים נוספים.

TVI נוהגת להבטיח את התקשרותה בחוזים עם דייר עוגן (Anchor Tenant) עוד בטרם התחלת עבודת הבניה, קרי TVI אינה בונה אתרים בצורה ספקולטיבית, אלא מוודאת כי כל אתר יוזמן על ידי דייר עוגן כלשהו, אשר מחויב על פי הסכם המסגרת.

בשנת 2014, הושלם תהליך ארגון מחדש של קבוצת טאוור ויז'ן, ובכלל זה הסדר מימון חדש מול הבנקים המקומיים בהודו. כתוצאה מכך דוללו החזקות קבוצת ג'רבניה בשרשרת מ-13.82% ל-5.11%. כתוצאה מהליך זה בוטלו זכויות עדיפות שניתנו לבעלי מניות שונים וזכויות וטו, הוקצו לבעלי מניות הבכורה מניות רגילות ונקבעו מנגנונים שונים לחלוקת התמורה על פיהם בקורות אירועי אקזיט בשוויים גבוהים, יחולקו התמורות באופן שמחזיקי המניות הרגילות המקוריים יקבלו סכומים גבוהים מחלקם היחסי בהתאם לאחזקותיהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו: (המשך)

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"): (המשך)

לאחר השלמת הליך הארגון מחדש כל בעלי המניות ישתתפו בחלוקת התמורות הניתנות לחלוקה (לאחר החזרי החובות השונים) החל מהדולר הראשון באופן שלא תהיה עדיפות לחלוקה לבעל מניות מסויים. כתוצאה מכך, בכל מקרה של אקזיט אמורים חברת TVJ ושאר בעלי המניות לקבל סכומי חלוקה.

במהלך 2016 חתמה החברה על הסכם לרכישת השקעת קבוצת ג'רביניה ב-TVJ בתמורה לסך של כ-13.4 מיליון דולר. במסגרת העסקה התחייבה החברה להעביר חלק מהרווחים העתידיים שיקבעו לה כתוצאה ממימוש החזקתה בעתיד של מניות TVJ לצדדים שלישיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ערך ההתחייבות כלפי צדדים אלו הינו זניח.

שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

שווי השקעת החברה ב-TVM ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-15 מיליון דולר (כ-48.4 מיליון ש"ח). במהלך התקופה נוצר לחברה הפסד בגין ירידת ערך ההשקעה בסך כ-8,631 אלפי ש"ח (בשנה קודמת הפסד בסך כ-6,824 אלפי ש"ח), שנזקף לדוח רווח והפסד, בחלק החברה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

3. ניוטרון אבטחת מידע בע"מ (להלן - "ניוטרון"):

ניוטרון הינה חברת סייבר המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות על ידי תוכנות מאושרות לבין וירוסים או פעולות שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר.

החברה השקיעה במהלך השנים 2015 עד 2019 בניוטרון סך כולל של 51.9 מיליון ש"ח. שיעור החזקת החברה בניוטרון עומד על כ-22.2% (כ-16.15% בדילול מלא).

החברה זכאית למנות 2 דירקטורים מטעמה מתוך 7 דירקטורים בניוטרון.

במהלך התקופה הפחיתה החברה את יתרת השקעתה בניוטרון בסכום של 5,395 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

4. השקעה ב- Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"):

Bean הינה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו, וכן ייצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות שונות והוקמה על ידי חברה מקבוצת L.R הישראלית.

ביום 17 במרץ 2016, התקשרה החברה עם חברת Bean בהסכם השקעה ב-Bean ובמסמכים נלווים להסכם ההשקעה (להלן - "מסמכי ההשקעה").

החברה השקיעה ב-Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של כ-23.98% ממניות A של Bean ו-10% מחברת הניהול שתוקם לצורך מתן שירותי ניהול ל-Bean (להלן - "חברת הניהול").

החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך חמישה לדירקטוריון Bean כל עוד תחזיק לפחות 10% מהון המניות של Bean ועל כן ההשקעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם למסמכי ההשקעה, בעת חלוקת רווחים, החברה ומשקיעים נוספים יהיו זכאים לקבל, בקדימות לחלוקות אחרות, את החזר השקעתם בצירוף ריבית מצטברת בשיעור מוסכם וכן להתחלק בעודפים נוספים, אם יהיו, בשיעור יחסי לאחזקות החברה ב-Bean. כמו כן, תהיה החברה זכאית להשתתף ברווחי חברת הניהול שתוקם בשיעור יחסי לאחזקותיה בחברה הניהול.

בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה, נתנה החברה לבעלת השליטה בחברת הניהול אופציה לרכישת אחזקות החברה בחברת הניהול.

במהלך השנים 2017-2019 העמידה החברה הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ-3.4 מיליון דולר (10.5 מיליון ש"ח). ההלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

סכום ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 40,508 אלפי ש"ח.

6. השקעה ב- Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG (להלן "דוידסון"):

ביום 8 במאי 2015 חתמה החברה על מזכר עקרונות להקמת קרן אירופאית עם מיקוד הפעילות בברלין למתן הלוואות לחברות היי טק בצמיחה, יחד עם בעלי מניות נוספים שאינם צדדים קשורים לה.

החברה התחייבה להשקיע בקרן עד סך של 20 מיליון אירו בהתקיים תנאים מתלים כפי שהוסכמו בין הצדדים. החברה מחזיקה ב-33% בהון המניות של דוידסון (להלן: "השותף המנהל") וזכאית למנות דירקטור אחד (מתוך 3 דירקטורים).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 45,859 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7. השקעה ב- Aliada Group Inc. (להלן - "Aliada"):

אליאדה הינה חברת אחזקות, המחזיקה ב- IP בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים. במהלך שנת 2016 החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 2.7 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-30.84%.

בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של 2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה לשם מיזוג עם חברה הפועלת בתחום פעילותה.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Aliada מתוך ארבעה וכן בחברות הבת שלה.

סכום ההשקעה ב- Aliada בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 5,802 אלפי ש"ח.

8. השקעה ב- Miros Development Group INC (להלן - "מירוס"):

Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.

במהלך שנת 2020 רכשה מירוס מספר נכסים והתחייבויות מחברת אליאדה. נכסים והתחייבויות אלו נמכרו מיד לאחר מכן לחברת Thalestris Limited (להלן - "Thalestris") בתמורה להנפקת מניות ב-Thalestris בשיעור של 10%. שווי ההשקעה בספרי מירוס עומד על 9.1 מיליון יורו. לחברה החזקה במירוס בשיעור של 45%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון מירוס.

סכום ההשקעה ב- מירוס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 16,043 אלפי ש"ח.

9. השקעה ב- סליום בע"מ (להלן - "סליום"):

סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.

במהלך השנים 2018 עד 2020 השקיעה החברה בסליום סכומים נוספים בסך כולל של 3.3 מיליון דולר, אשר הושקעו במסגרת הסכם הלוואה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 הלוואות אלו הומרו ושיעור החזקות החברה בסליום עומד על 35.415%.

לחברה שני דירקטורים בדירקטוריון סליום מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- סליום בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 11,528 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

10. השקעה ב- Bon MS Holdings LLC (להלן - "Bon"):

Bon משקיעה בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג, וירג'יניה, ארה"ב ביחד עם שותפים. הנכס מושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Kohls ו- Martin's).

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סך של 2.7 מיליון דולר (כ-10 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 33%.

סכום ההשקעה ב- Bon בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 8,050 אלפי ש"ח.

11. השקעה ב- Target Yttrium Ltd. (להלן - "Target"):

Target משקיעה בחברת VATBox Ltd, חברה העוסקת בפיתוח מערכת המספקת החזר מע"מ בצורה אוטומטית לארגונים.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב- Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח) בהלוואה המירה, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 0.09% בהון. החברה זכאית ל- 80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Target מתוך שלושה.

סכום ההשקעה ב- Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 8,496 אלפי ש"ח.

12. השקעה ב- תמר רובוטיקה בע"מ (להלן - "תמר רובוטיקה"):

תמר רובוטיקה הינה חברה העוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 1.125 מיליון דולר (כ-4 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 22.2% ובמהלך שנת 2020 השקיעה החברה סך זהה נוסף ולפיכך שיעור החזקות החברה לאחר השקעה זו עומד על 34.818%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון תמר רובוטיקה מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- תמר רובוטיקה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 5,676 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

13. השקעה ב- תמר ניב פתרונות הנשמה בע"מ (להלן - "תמר ניב"):

תמר ניב הינה חברה העוסקת בפיתוח פתרונות הנשמה.

במהלך שנת 2020 השקיעה החברה סך של 1.6 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 17.875%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון תמר ניב מתוך שלושה.

במהלך התקופה, לאור התפתחות שלילית במצב תמר ניב, הפחיתה החברה את מלוא השקעתה בתמר ניב בסכום של 1,620 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

14. השקעה ב- Accelarario Software Ltd. (להלן - "Accelarario"):

Accelarario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.

במהלך השנים 2019-2020 השקיעה החברה סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 27.08%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelarario מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Accelarario בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 6,627 אלפי ש"ח.

15. השקעה ב- Supplant Ltd. (להלן - "Supplant"):

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI, מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול.

במהלך שנת 2018 ו-2019 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-12 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 42.69%.

במהלך שנת 2020 השקיעה החברה סך של 4,678 אלפי ש"ח ב- Supplant. שיעור החזקות החברה בסופלנט ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על 41.398%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Supplant בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך 9,144 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

16. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן: "MRC"):

ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") לציבור דיווח מיידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן: "MRC") כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

בעלי המניות ב-MRC הם: החברה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו-China Harbour Engineering Company (33.3%).

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור (להלן: "ההסכם"), בין MRC ובין חח"י במסגרתו:

(א) תרכוש MRC את מלוא הזכויות באתר אלון תבור (להלן: "האתר"), בשטח של כ-215 דונם (האתר חכור מרשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2039, עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות), הכולל תחנת כח במחזור משולב, המוסקת בגז טבעי בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן: "תחנת הכח במחזור משולב"), תחנת כח המורכבת מ-2 יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ-110 מגה וואט לשעה כל אחת (להלן: "תחנת כח דיזל") וביחד עם תחנת הכח במחזור משולב (להלן: "תחנות הכח"), מתקן דברת לטיפול במי שפכים, זכויות ב-3 תחנות ניטור, מיכלי דלק וחלקי חילוף וציוד (להלן: "המתקנים").

כמו כן, ניתנה ל-MRC אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט לשעה ובלבד ש-MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכח החדשה עד לסוף שנת 2026 (להלן: "האופציה"). ככל שתוקם תחנת כח חדשה כאמור, יישמר לה מקום ברשת החשמל והיא תהנה מתעריף זמינות מובטח (האתר, לרבות תחנות הכח, המתקנים והאופציה, להלן: "הממכר").

(ב) כחלק מהשלמת העסקה תשלם MRC בגין הממכר, סך של 1.875 מיליארד ש"ח, המשקף את סכום ההצעה שהוגשה בתוספת/בניכוי ההתאמות בגין כמות הסולר הנמצאת במיכלים במועד העברת הממכר (אל מול זו שהייתה במיכלים בסמוך למועד הגשת ההצעה).

(ג) כמו כן, התקשרה MRC עם חברת א.מ. אר. סי. תפעול בע"מ (להלן: "MRC תפעול"), חברה קשורה, בהסכם תפעול למתן שירותי התפעול והתחזוקה השוטפים לתחנה. MRC תפעול מוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה, רפק ו-PMEC, חברה בת של China Harbour Engineering company. MRC תפעול תהיה אחראית על תפעול הממכר מיד לאחר מועד המסירה. במסגרת הסכם התפעול בין MRC תפעול ל-MRC, מועמדת ערבות חברת MRC תפעול בסך 55 מ' ש"ח המשקפת את מגבלת האחריות של MRC תפעול מכח הסכם התפעול. ערבות מקבילה הועמדה על ידי כל אחד מבעלי המניות האחרים ב-MRC תפעול ואחריותם היא על בסיס ביחד ולחוד.

(ד) בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים המהותיים לצורך תפעול ותחזוקת התחנה – הסכם תחזוקה לטורבינת הגז המהווה חלק מתחנת הכח במחזור משולב מול חברות בנות של ג'נרל אלקטריק וכן הסכמים עם ספקי גז וסולר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

16. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ה) עד ליום 3 בדצמבר 2019, התבצעה השלמת ההסכם ומסירת הממכר, בכפוף להשלמת אבני הדרך שנתו, דוגמת התנאים המוקדמים להעמדת ההלוואות מכח מסמכי המימון קבלת רישיונות ייצור חשמל מרשות החשמל באישור שר האנרגיה, וכן התקיימות תנאים מתלים מקובלים נוספים, לרבות קבלת אישורי ביטוח.

(ו) ערבויות: כחלק ממערך ההסכמים בפרויקט, העמידה MRC ערבויות בסך כולל של כ-130 מיליון ש"ח, וזאת על להבטיח את התחייבותיה לחח"י, לרשות החשמל ולספקים השונים בפרויקט.

(ז) מנגנון ההסדרה התעריפית:

התשלום עבור האנרגיה שתופק בתחנות הכח יהיה בהתאם להסדרה התעריפית כפי שנקבעה במכרז, כדלקמן:

- תחנות הכח יועמדו כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל (להלן: "מנהל המערכת"), ולא יבצעו עסקאות ישירות עם צרכני קצה. בתמורה, יהיו תחנות הכח זכאיות לקבלת תשלומים קבועים לתקופה של 15 שנה (או 20 שנה לפיקר העתיד, ככל שתמומש האופציה), בהתאם לזמינות התפעולית. מנגנון תשלומי הזמינות, המהווים חלק מהותי משווי האתר, מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים אקסוגניים אחרים.
- תשלומי הזמינות עומדים על כ-5.5 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנת הכח במחזור משולב (המוסקת בגז טבעי) וכ-3.2 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנות הכח דיזל, והם כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן, לדולר וליורו (בהתאם לבחירת MRC). הצמדה כאמור מספקת הגנה לטווח ארוך כנגד שינויים במדד ובשערי חליפין. בגין מנגנון ההצמדה הופרד נגזר משובץ שהשווי ההוגן שלו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על סך של 5,214 אלפי ש"ח.
- בנוסף לקבלת תשלומי הזמינות, תחנת הכח במחזור משולב צפויה להשתלב בשוק הסיטונאי לחשמל המוקם בימים אלו (במתכונת דומה לזו של שווקי החשמל הפועלים בארצות הברית), כך שהמחיר עבור האנרגיה המוזרמת לרשת החשמל (SMP), ישתנה בכל חצי שעה בהתאם לביקושים ולהיצע במשק החשמל. במסגרת זו, תחנת הכח במחזור משולב תגיש בכל יום הצעות מחיר לייצור אנרגיה וההחלטה על הפעלתה תיעשה על ידי מנהל המערכת, על בסיס שיקולים כלכליים ותפעוליים. יציין, כי קיים מנגנון פיצוי למקרים בהם לאור אילוצים תופעל תחנת הכח במחזור משולב בשעות בהן ה-SMP נמוך מההצעה היומית, כך ש-MRC לא תפסיד באופן מצטבר על בסיס חישוב יומי.
- להערכת MRC, ההכנסות השנתיות הממוצעות של MRC ב-15 שנות הרישיון צפויות להיות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח בשנה (מבלי לקחת בחשבון הכנסות, שתנבענה מהקמת תחנת כח חדשה (פיקר), ככל שתמומש האופציה), וה-EBITDA השנתי הממוצע (מחושב לפי רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות) של MRC באותן שנים צפוי לעמוד על כ-210 מיליון ש"ח בשנה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

16. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ח) הסכם בעלי מניות ב-MRC

טרם ההתקשרות בהסכם, חתמו בעלות המניות ב-MRC, החברה (34.5%), רפק אנרגיה (31%) ו-China Harbour Engineering company (34.5%) על הסכם בעלי מניות. בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, בוצעה העברת מניות בין בעלי המניות בתקופת קבלת החזקה בממכר, כך שכל בעל מניות יחזיק בשליש ממניות MRC. העברת המניות נעשתה בעבור העלות הנקובה של המניות וככל שהחברה נשאה בעלות עודפת עד מועד זה בגין שיעור המניות הגבוה יותר, תשפה אותה רפק בגין הוצאות כאמור.

כמו כן, ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים יתוקן הסכם בעלי המניות בהתאם להסכמת הצדדים כך שיקלול מגבלות על העברת מניות ב-MRC, לרבות זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה, בכפוף לחריגים.

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד (להלן - "אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר, בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן - "ההסכם").

על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, כאמור לעיל, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ-0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר של כ-1 מיליארד דולר ארה"ב.

במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי take or pay.

התקשרות בהסכם מימון

- ביום 21 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם מימון (להלן: "הסכם המימון") במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים יחד עם תאגידים בנקאיים בינלאומיים (להלן: "הקונסורציום") להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס, בסך של כ-1.65 מיליארד ש"ח (להלן - "סכום המימון") וכן מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ-250 מיליוני ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת ערבויות, בסך כולל של כ-135 מיליוני ש"ח (להלן - "מסגרת הערבויות").
- סכום המימון שימש את MRC לצורך תשלום התמורה לחח"י בגין העסקה וכן לשימושים נוספים הנדרשים ל-MRC במסגרת פעילותה. מסגרת הערבויות הינה בגין ערבויות שעל MRC להעמיד כבטוחה להתחייבויותיה כלפי חח"י, רשות החשמל וספקים נוספים המעניקים ל-MRC שירותים בקשר עם האתר.
- סכום המימון נקוב במטבע האירו ויישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של 2%-3% מעל מדד ה-euro swap. על אף האמור, ב-4 שנים הראשונות שלאחר הסגירה הפיננסית, סכום המהווה כ-20% מתוך סכום המימון יישא ריבית בשיעור המצוי בטווח של 1.5%-2.5% מעל ריבית ה-Euribor לתקופה של שלושה חודשים. יצוין כי תעריף החשמל שנקבע לאתר צמוד אף הוא למטבע האירו, באופן המנטרל את חשיפת MRC לשינוי בשער האירו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

16. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ח) הסכם בעלי מניות ב-MRC (המשך)

התקשרות בהסכם מימון (המשך)

- סכום המימון ייפרע בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע בחלוף 14 שנים ושלושה חודשים ממועד העברת החזקה באתר, ובכל מקרה לא יאוחר מתשעה חודשים קודם למועד פקיעת רישיון הייצור באתר, שיינתן לתקופה של 15 שנים.

- MRC התחייבה לשמור על אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. Loan Life Coverage Ratio (LLCR) לא יפחת בכל עת מ-1.05;

ב. Annual Debt Service Cover Ratio (ADSCR), היסטורי וצפוי, לא יפחת בכל עת מ-1.05.

- בנוסף, התחייבה MRC כלפי הקונסורציום כדלקמן:

א. בטוחות: כנגד העמדת המימון שעבדה MRC בשעבוד קבוע ובשעבוד צף, ראשונים בדרגה, את זכויותיה מכח הסכמים מסוימים הקשורים לעסקה, וכן התחייבה לשעבד בנוסף, לאחר השלמת העסקה, את זכויותיה באתר ובתחנות הכח. כמו כן, החברה שעבדה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, את אחזקותיה ב-MRC.

ב. חלוקה: הסכם המימון קובע מגבלות על MRC בקשר עם ביצוע חלוקות, כמקובל בהסכמי מימון פרויקטאליים דומים, ובין היתר: ביצוע עד שתי חלוקות בשנה ובפער זמנים מסוים בין אחת לשניה, עמידה ביחסי כיסוי (Loan Life Coverage Ratio (LLCR לא יפחת בכל עת מ-1.05 ו- Annual Debt Service Cover Ratio (ADSCR), היסטורי וצפוי, לא יפחת בכל עת מ-1.05), שנקבעו בהסכם המימון, מילוי קרנות רזרבה ושמירה על סכומי כסף מסוימים בחשבונותיה והיעדר הפרות מכוח הסכם המימון.

ג. קבלת אשראי חדש: קבלת אשראי חדש (ללא פירעון האשראי הקיים) כפופה לאישור מלווי החוב הבכיר בקונסורציום.

ד. אירועי הפרה: הוראות הסכם המימון קובעות אירועי הפרה מקובלים להסכמי מימון מסוג זה, לרבות (1) אי תשלום חביות מכח מסמכי מימון; (2) נטילת אשראי שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (3) העברת אחזקות בעלי המניות ב-MRC שלא בהתאם להוראות מסמכי המימון; (4) שינוי באופי פעילות MRC שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (5) אירועי חדלות פירעון או אירועים דומים ב-MRC או אצל בעלי מניותיה (בכפוף לסייגים המופיעים בהסכם המימון); (6) הפרות מצגים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

16. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ח) הסכם בעלי מניות ב-MRC (המשך)

לצורך עמידה בהתחייבויות MRC במסגרת השלמת העסקה ותפעול האתר, הזרימה החברה ל-MRC סך של 127 מיליוני ש"ח (מתוכו 20 מיליון ש"ח בערבות בנקאית), סכום השווה להשקעות שני השותפים האחרים ב-MRC.

ביום 3 בדצמבר 2019 הושלמה העסקה. עובר להשלמת העסקה, קיבלה MRC מרשות החשמל רישיונות ייצור חשמל לתקופה של 15 שנים ביחס לכל אחת מתחנות הכוח באתר וכן אושר ההסדר התעריפי לגביהן. בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים, הנדרשים לצורך תפעול האתר ותחזוקתו. תמורת העסקה עמדה על סך של כ-1.8757 מיליארד ש"ח, המשקף את התמורה שנקבעה במסגרת המכרז, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, והיא כפופה להתאמה בגין כמות הסולר שנמכרה בפועל לעומת כמות הסולר, שעל בסיסה נקבעה התמורה במסגרת המכרז. עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים. כ-75% מתמורת הרכישה יוחסה לרכוש קבוע והיתרה לרישיונות.

ביום 2 ביולי 2020, הוצאה הודעת שומת מס רכישה על ידי רשות המיסים ל-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 מכוונות 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.

ל-MRC ניתנה האפשרות להקים יחידה חדשה המופעלת בגז טבעי במחזור פתוח קונבנציונאלי (להלן: "הפיקר") בהספק של כ-230 מגה-וואט ובלבד ש-MRC תעמוד בתנאים שונים, כולל הפעלה מסחרית של הפיקר עד סוף שנת 2026. MRC מקדמת את ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים לפיתוח הפיקר וקבלת אישור התוכנית הלאומית של הפיקר (תמ"א 1). בנוסף, MRC מבצעת כעת תהליך RFP לבחירת הקבלן אשר יספק את הציוד הנדרש ויבנה את הפיקר. MRC מעריכה, כי תהליך בחירת הקבלן יושלם זמן קצר לאחר אישור התמ"א.

בכפוף לאישור התמ"א, MRC מעריכה, כי תתחיל בתהליך הנפקת האישורים במהלך שנת 2021. MRC פועלת להשגת סגירה פיננסית לפרויקט הפיקר במהלך שנת 2021. לאחר תאריך המאזן, התקבל אישור של הו"ל להקמת הפיקר וכעת נותר לקבל את האישור הסופי של הממשלה בכדי להשלים את התהליך הסטטוטורי.

סכום ההשקעה ב-MRC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 138,178 אלפי ש"ח מתוכו 59,326 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

לאחר תאריך המאזן, התקבל סך של כ-19.7 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל-MRC.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

17. השקעה ב- KDC MEDIA FUND L.P. (להלן - "KDC"):

קרן KDC קרן העוסקת בביצוע השקעות בחברות מדיה, כולל לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולרי ושידור וכיוב' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות. במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן KDC על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן KDC סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה בכ-26% מהון מניות קרן KDC.

כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC.

סכום ההשקעה ב- KDC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו בסך 12,762 אלפי ש"ח.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

מבנים להשכרה	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,875	31,100
9	370
-	1,200
2,216	9,030
2,225	10,600
31,100	41,700

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעה

התחייבות לדמי פינוי

התאמת שווי הוגן

סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,216	9,030
2,288	2,449	1,925
2,288	4,665	10,955

רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

(1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה: (המשך)

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו - 6.5%-7% (כמו גם בשנה קודמת).

ד. התפתחות ההשקעות:

השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה הייתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

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 9,030 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2020 שווי הנדל"ן מוערך בסך של 41,700 אלפי ש"ח.

המבנה הקיים מושכר לתקופה של כ-12 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2026 לחברת טולמניס (ישראל) בע"מ, אשר שוכרת את הנכס הנ"ל מאז שנת 1995. דמי השכירות נקבעו לסך ממוצע של 50,000 דולר בחודש. כפועל יוצא מהאישורים שהתקבלו לפיתוח הנכס סוכם בין הצדדים על הקדמת סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר והשוכרת תחדל לשלם שכר דירה החל מיום 1.1.21 ועד ליום 31.12.22 וכן תקבל פיצוי נוסף. בכל מקרה הנכס יפונה לא יאוחר מ-31.3.23.

במהלך שנת 2020 נתקבלו דמי שכירות בסך של 1,869 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 2,380 אלפי ש"ח).

השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 41,700 אלפי ש"ח (בשנת 2019 - 31,100 אלפי ש"ח).

ביאור 13 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,203	6,372	שכר ונלוות לשכר
471	11,604	מוסדות
5,724	10,240	הוצאות לשלם
1,058	1,165	הכנסות מראש
-	206	צדדים קשורים
7,246	-	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
456	1,281	אחרים
<u>18,158</u>	<u>30,868</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית		אשראי מתגידים בנקאיים (1)(2) - לא צמוד
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	אפקטיבית	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
564,065	615,991	-	469,981	564,065	146,010	2.16-3.3	2.16-3.3	
7,951	40,547	1,018	(3) 40,547	6,933	-	8.85-11.85	8.85-11.85	אשראי מתגיד פיננסי - לא צמוד
<u>572,016</u>	<u>656,538</u>	<u>1,018</u>	<u>510,528</u>	<u>570,998</u>	<u>146,010</u>			אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(1) 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. בנוסף, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 15 א' להלן.

(2) במהלך דצמבר 2020 חתמה חברה מאוחדת מניף על הסכמי מסגרת עם ארבעה תאגידים בנקאיים להקצאת מסגרות אשראי, שנועדו למימון פעילותה השוטפת, בסך כולל של 850 מיליון ש"ח, מתוכם 470 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 380 מיליון ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מדי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ניצלה מניף מסגרות אשראי לזמן ארוך בסך של כ-370 מיליון ש"ח וניצלה מסגרות אשראי לזמן קצר בסך 146 מיליון ש"ח. עלויות ההקמה בגין הסכמי המסגרת לזמן ארוך קוזזו מהתחייבויות שאינן שוטפות לתאגידים בנקאיים ובגין מסגרות שלא נוצלו ו/או מסגרות לזמן קצר הוצגו כעלויות מימון נדחות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שיעבוד שוטף כללי פארו פאסו לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 15 ב' להלן.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת מניף בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

(3) התחייבות לתאגיד פיננסי בגין מימון פרוויקט ספציפי הנפרע במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אמות מידה פיננסיות

- א.** במסגרת התחייבות החברה לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:
- ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח.
 - יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן לא יפחת מ-35% על פי דוחות סולו של החברה.
 - יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי מוחשי וחוב פיננסי נטו) לא יעלה על 30%.
 - יחס בין יתרת האשראי לבין שווי המניות המשוועדות לא יעלה מ-1.
- להתחייבות באמות מידה פיננסיות בקשר עם ערבות החברה למגדלי הוד השרון ראה ביאור 11(ב)7(1)ו'.
- לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.
- ב.** במסגרת התחייבויות מניף לתאגידים בנקאיים התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2020
תאגיד בנקאי א': יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן בשיעור 15%.	15%	36%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	125 מ' ש"ח	278 מ' ש"ח
יחס LTV	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של החברה לא יעלה על 80%.	עד 80%	71%
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25.	1.25	1.36

תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.

קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים.

אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.

בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם החברה במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שיערוכי נכסים, הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2020
תאגיד בנקאי ב': יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן בשיעור 20%.	20%	33%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-170 מיליוני ש"ח.	170 מ' ש"ח	252 מ' ש"ח
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25	1.25	1.36

תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.

קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/ אמות מידה פיננסיות עם תאגידים
בנקאיים אחרים.

אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.

בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי לפרויקט
והיקפו מהתיק, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח")
אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.

(*) הון עצמי בתוספת הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, חייבים למניף
שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל,
ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות בהון העצמי,
קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, נכסי מיסים נדחים, הוצאות נדחות, שיפורים במושכר.

תאגיד בנקאי ג': יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן בשיעור 15%.	15%	35%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	125 מ' ש"ח	269 מ' ש"ח
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25	1.25	1.36

תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.

קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/ אמות מידה פיננסיות עם תאגידים
בנקאיים אחרים.

אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.

בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד
או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק
הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי
שליטה.

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות החברה לפי דוחותיה הכספיים ככל שהיא עולה על שיעור של
1% ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, נכסי מיסים נדחים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת
בעלי עניין אשר החוב שלהם למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת
חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים, שיפורים במושכר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	במועל ליום 31 בדצמבר 2020
תאגיד בנקאי ד': יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן בשיעור 15%.	15%	36%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	125 מ' ש"ח	277 מ' ש"ח
יחס LTV	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של החברה לא יעלה על 80%.	עד 80%	71%
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25.	1.25	1.36

תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.

קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים.

אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.

בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
703	486
1,550	7,872
950	1,111
<u>3,203</u>	<u>9,469</u>
 <u>3,203</u>	 <u>9,469</u>
 <u>427</u>	 <u>427</u>

הטבות עובד לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
שיתוף ברווחים ותשלומי מענקים
הפרשה לחופשה

התחייבויות בגין הטבות עובדים:

שוטף (במסגרת זכאים ויתרות זכות)

הטבות לאחר סיום העסקה:

התחייבויות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

(1) תוכניות להטבה מוגדרת:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות).

חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

(2) מידע נוסף:

ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד, נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי, בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
305	366
(6,453)	(8,072)
<u>(6,148)</u>	<u>(7,706)</u>
-	-
<u>5,676</u>	<u>3,354</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים
התחייבויות מיסים שוטפים

התחייבות מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
65,767	33,516
125,058	175,456
9,586	7,927
<u>200,411</u>	<u>215,899</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
זיכויי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס, שטרם נוצלו, ניתנים לניצול בשנים 2020-2022.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ג. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(32,855)	(129,321)
(3,674)	(26,593)
<u>(36,529)</u>	<u>(155,914)</u>

חברות מאוחדות
חברות כלולות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,603	6,516	9,205
1,211	-	1,379
<u>5,814</u>	<u>6,516</u>	<u>10,584</u>
5,884	(11,484)	2,322
<u>11,698</u>	<u>(4,968)</u>	<u>12,906</u>

מיסים שוטפים:

הוצאות מיסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות

מיסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

ה. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים לפני מס	השפעת מס	סכומים בניכוי מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

<u>(319)</u>	<u>-</u>	<u>(319)</u>
--------------	----------	--------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

<u>(8,738)</u>	<u>-</u>	<u>(8,738)</u>
----------------	----------	----------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

<u>6,502</u>	<u>-</u>	<u>6,502</u>
--------------	----------	--------------

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ו. הרכב ותנועה במיסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,722	(8,138)	30,860
(22,722)	5,248	(27,970)
3,354	568	2,786
3,354	(2,322)	5,676

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד ונכס נדל"ן להשקעה
אחרים
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,860	(2,005)	32,865
(27,970)	10,766	(38,736)
2,786	2,723	63
5,676	11,484	(5,808)

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד ונכס נדל"ן להשקעה
אחרים
סה"כ

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ז. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
99,387	11,265	10,484
23%	23%	23%
<u>22,859</u>	<u>2,591</u>	<u>2,411</u>

רווח מפעילויות נמשכות לפני מיסים על הכנסה
שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

(3,063)	(1,644)	(4,872)
991	14	3,399
1,211	(4)	1,379
3,179	1,217	(900)
<u>(14,317)</u>	<u>(7,383)</u>	<u>11,471</u>
838	241	18
<u><u>11,698</u></u>	<u><u>(4,968)</u></u>	<u><u>12,906</u></u>

רווח מהשקעות על בסיס השווי המאזני
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
בעבר, אשר נוצלו השנה או הפרשי עיתוי משנים קודמות אשר
הוכרו/בוטלו בגינם מיסים נדחים בתקופת הדיווח
הפרשים אחרים
סה"כ מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

ביום 29 בדצמבר 2016, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:

שיעור מס החברות הופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

ח. מידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

לחברות מאוחדות שומות סופיות לשנים שבין 2015 ל- 2018.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות

א. ביום 10 באוגוסט 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה (הפטור אינו כולל את בעל השליטה בחברה). ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים כמפורט בכתב השיפוי והפטור. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-20% מההון של החברה לפי דוחותיה המאוחדים האחרונים.

ב. ביום 27 באוגוסט 2017, אושר בוועדת הביקורת וביום 29 באוגוסט 2017 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי העסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 2 בנובמבר 2017. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת מאיר שמיר ניהול (1992) בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מאיר שמיר (להלן - "שמיר") לחברה, באמצעות שמיר. שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד").

תנאיו המהותיים של הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

- (1)** חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות שמיר בלבד.
- (2)** חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה את שירותי הניהול לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2018 ועד 31 בדצמבר 2020 (להלן - "תקופת הסכם הניהול").
- (3)** בתמורה לשירותי הניהול נקבע, כי החברה תשלם לחברת הניהול את התמורה הבאה, לרבות כל הזכויות וההטבות, כמפורט להלן:
 - (א)** תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול סך חודשי של 166.67 אלפי ש"ח (להלן - "דמי ניהול"), צמוד לעליית המדד בגין חודש ינואר 2012. בתוספת מע"מ כדין (כנגד קבלת חשבונית מס).
 - (ב)** החברה תעמיד לרשות שמיר, לכל תקופת הסכם הניהול, רכב פרטי צמוד בשווי עלות של עד 750 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה תישא בהוצאות הקבועות והמשתנות, הכרוכות ברכב ובשימוש בו או לחילופין, תשלם החזר בגין הוצאות השימוש ברכב כנגד חשבונית (להלן - "רכב החברה").
 - (ג)** חברת הניהול ו/או שמיר יהיו זכאים להחזר מלא בגין הוצאותיהם הישירות בקשר להעמדת שירותי הניהול לחברה ובכלל זה הוצאות נסיעה לחו"ל והוצאות אש"ל ואירוח ובאמצעות כרטיס אשראי של החברה. כמו כן, תישא החברה בהוצאות חברת הניהול בגין טלפון נייד, טלפון, נייח ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.
 - (ד)** בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 30 מיליון ש"ח (להלן: "המענק השנתי"), ובלבד שסכום המענק השנתי שישתלם לחברת הניהול לא יעלה על סך של 3 (שלושה) מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2012 (להלן: "תקרת המענק השנתי"). בחישוב הרווח (ההפסד), ינוטרלו רווח (הפסד) שערך של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערך כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.
 - (ה)** החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

ביום 15 בפברואר 2021 אושרו תנאי העסקה הקיימים לתקופה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021 ועד 31 בדצמבר 2023.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות (המשך)

ג. על פי החלטת ועדות הביקורת מיום 27 במאי 2018, דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2018 והאסיפה הכללית מיום 28 באוגוסט 2018, אושרו תנאי המשך כהונתו של מר גיא שמיר, בנו של מנכ"ל החברה, בתפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי. על פי הסכם העסקה החדש זכאי מר גיא שמיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 60,000 ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות. בנוסף, זכאי להחזר הוצאות רכב בסך 5,000 ש"ח לחודש ומכשיר טלפון נייד. כמו כן יהיה זכאי למענק שנתי, החל מהמענק בגין שנת 2018, בהיקף של עד שלוש פעמים השכר החודשי (ברוטו). במידה ויחול בעתיד שינוי במדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, יובא מנגנון המענק של מר גיא שמיר לאישור מחדש.

ד. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קוגלר פיתוח והשקעות בע"מ וא.פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ אשר יהיו זכאים, כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך 35,000 ש"ח. התמורה החודשית תשולם החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המוקדם מבין (א) 1 בדצמבר 2021; ו- (ב) מועד הסגירה הפיננסית - ובכל מקרה סך התמורה שתשולם לא תעלה על סך של 1,260,000 ש"ח.

ה. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קיבוץ גבעת השלושה (להלן: "גבעת השלושה"). על פי ההסכם קסם רשאית לשכור מגבעת השלושה שטח לשם הקמת תחנת כח לייצור חשמל בהספק של עד 450 מגוואט הממוסקת בגז טבעי. תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה. לפי ההסכם, גבעת השלושה תמסור לקסם את החזקה במושכר 180 ימים מהמועד בו תמסור להם הודעה בכתב על רצונה לקבל את החזקה במושכר, ובלבד שמסירת החזקה תהיה לאחר המועד בו יוצא היתר בניה לתחנת הכח או לחלק ממנה. החל ממועד מסירת החלקה ועד למועד תחילת תשלום דמי שכירות מלאים גובה דמי השכירות יעמוד על סך של 10,000 ש"ח לשנה. דמי השכירות המלאים ישולמו החל מהמועד המוקדם מבין השניים: (א) 3 שנים לאחר המשיכה הראשונה מהגופים המממנים עפ"י הסכמי מימון שייחתמו בסגירה הפיננסית של הפרויקט; או (ב) חיבור התחנה לרשת החשמל ותחילת הפעלה מסחרית. גובה דמי השכירות המלאים יעמדו על 25,000 ש"ח לדונם (בהנחה ששטח המושכר יעמוד על 20 דונם יעמדו דמי השכירות על סך של 500,000 ש"ח לשנה).

ו. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין גבעת השלושה. על פי הסכם גבעת השלושה מחויבת באספקת שירותי קשרי קהילה. תקופת ההסכם הינה החל ממועד חתימת הסכם זה ועד המוקדם מהבאים: (1) 1 בדצמבר 2021; (2) מועד הסגירה הפיננסית של הפרויקט. שירותים אלו כוללים, בין היתר, קידום ההליכים הסטטוטוריים והרגולטוריים הדרושים לעמידה בדרישות הדין לצורך השגת האישורים הסטטוטוריים המחייבים לצורך הקמת הפרויקט להקמת תחנת כח וביצועו, באופן ובמועדים הדרושים לכך על פי החלטות קסם, החלטות גופים סטטוטוריים, רשויות המדינה, ועל פי כל דין. כן בתמורה לשירותים אלו תשלם קסם סך של 10,000 ש"ח לחודש.

ז. ביום 8 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לבין תנובות מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ במטרה לפעול בשיתוף פעולה לקידום ולהקמת מתקן לייצור והפקת חשמל ו/או לאגירת חשמל.

ח. להסכמים נוספים בקשר עם השקעות בחברות כלולות ראה ביאור 11.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון מניות ופרמיה

א. ההרכב של הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
20,000,000	20,000,000	הון רשום
10,548,554	10,548,554	הון מונפק ונפרע

ב. המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק.

ג. ביום 7 בנובמבר 2016, רכשה החברה 925,000 ע.ג. מניות החברה (המהוות מניות רדומות בחברה) בתמורה לסך של כ-77.7 מיליון ש"ח, כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה 1,028,858 ע.ג. מניות המהוות 9.75% מהון מניותיה.

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.

ד. ביום 27 באוגוסט 2018, קיבלה החברה היתר רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף. 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.

ביאור 20 - קרנות הון

א. קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,976	-	-	יתרה לתחילת השנה
(80,976)	-	-	השפעת היישום לראשונה של IFRS 9
-	-	-	שערוך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	-	השפעת מס
-	-	-	יתרה לסוף השנה

ב. קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(51,442)	(44,940)	(53,678)	יתרה לתחילת השנה
6,502	(8,738)	(319)	רווח (הפסד) בגין השקעה בפעילות חוץ
(44,940)	(53,678)	(53,997)	יתרה לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

א. ביום 31 במארס 2016, אישר דירקטוריון החברה למשנה למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעת") הקצאת 60,000 אופציות הניתנות למימוש ל-60,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במחיר מימוש של 73.16 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ-0.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. כמות המניות שיוקצו בפועל לניצעת בין מימוש כתבי האופציה, עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן בפועל לא תוקצנה לניצעת מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-1 אפריל 2017 וכלה ביום 1 באפריל 2021, כאשר ההבשלה תהייה במנות של 25% כל שנה. מחיר המימוש של האופציות יותאם בכל חלוקת דיבידנד במזומן, בגין דיבידנד שיוכרז החל מיום 1 באפריל 2016 ואילך.

לאחר תאריך המאזן, ביום 18 במרץ 2021 מימשה משנה למנכ"ל החברה 60,000 אופציות ל-27,907 מניות של החברה.

שווי הוגן במועד ההענקה	מחיר מימוש	מועד פקיעה	מועד הענקה	מספר כתבי אופציה	תכנית כתבי אופציה
1,098	73.16	4/21	3/16	60,000	תכנית חודש מרץ 2016

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 1,098 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע תוך יישום המודל הבינומי.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

רכיב	
מחיר נכס הבסיס (בש"ח)	75.45
מחיר מימוש (בש"ח)	73.16
ריבית חסרת סיכון	1.07%
סטיית תקן	23.68%
שיעור חילוט	0%
מכפיל המימוש	2.5

ב. במסגרת הסכם ההעסקה החדש עם מנכ"ל החברה המאוחדת מניף, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה של מניף הוקצו למנכ"ל 2,113,684 מניות של מניף בהתאם לתוכנית הקצאת מניות/אופציות לפי סעיף 102 לפקודה ובכפוף לאישור התכנית על ידי מס הכנסה. המניות כאמור הוקצו ביום 4 בינואר 2021 לאחר שחלפו 30 יום מיום הגשת התכנית למס הכנסה. שווי המניות שהוקצו למנכ"ל נקבע בהתאם למחיר המניה בתום יום המסחר הראשון והסתכם בסך 22,849 אלפי ש"ח אשר נרשמו בסעיף הוצאות אחרות. עוד הוסכם כי במסגרת תכנית אופציות של מניף אשר אומצה על ידי דירקטוריון מניף ביום 28 בנובמבר 2020, סמוך לאחר השלמת ההנפקה של מניף, תקצה מניף למנכ"ל אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש ל-3% מהון מניף (ההון לאחר ההנפקה), במחיר מימוש השווה למחיר המניה בהנפקה (11 ש"ח). תקופת הבשלת כתבי האופציות 5 שנים מיום רישומן למסחר של מניות מניף באופן ש-20% מכתבי האופציה יבשילו בתום כל שנה. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית האופציות של מניף (להלן: "התכנית"), כגון סיום העסקה במניף. הקצאת האופציות למנכ"ל כפופה לאישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של מניף ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

השווי ההוגן הארעי של כתבי האופציה בסך 10,207 אלפי ש"ח נמדד באמצעות מודל בלק ושוולס. הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה, מחיר המימוש של כתב האופציה, אורך החיים של כתב האופציה, מועד פקיעת האופציה, שיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות), סטיית תקן בשיעור ממוצע שך 39.3% של מדגם חברות דומות לפעילותה של מניף.

הוצאות השכר שנזקפו לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בגין שווי האופציות מסתכמות בסך של 498 אלפי ש"ח.

שווי האופציות יעודכן ביום ההקצאה בפועל לאחר אישור האסיפה הכללית של מניף.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - דיבידנדים

- א. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ- 38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה.
- ב. ביום 31 במרץ 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה. ביום 16 באפריל 2019 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.
- ג. ביום 28 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה. ביום 24 באפריל 2018 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ביאור 23 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,877	12,898	13,627
7,335	8,376	6,065
1,621	1,739	1,731
784	579	458
2,385	2,581	1,625
1,563	1,707	1,177
<u>25,565</u>	<u>27,880</u>	<u>24,683</u>

הוצאות הנהלה וכלליות:

דמי ניהול, שכר ונלוות
 שירותים מקצועיים
 אחזקת משרד
 יעוץ וקשרי משקיעים
 תרומות
 אחרות

הכנסות (הוצאות) אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	(22,849)
-	-	(157)
-	76	35
<u>-</u>	<u>76</u>	<u>(22,971)</u>

הקצאת מניות למנכ"ל מניף
 מענק הנפקה לעובדי מניף
 רווח הון רכוש קבוע

ביאור 24 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,839	2,040	-
463	8,681	6,477
29,200	-	-
7,735	1,747	2,223
<u>43,237</u>	<u>12,468</u>	<u>8,700</u>

הכנסות ריבית והפרשי שער בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
 הכנסות מדיבידנדים
 הפרשי שער אחרים
 הכנסות והפרשי שער בגין הלואאות וחייבים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,291	9,132	12,613	הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לזמן קצר
-	-	720	הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך
6,042	7,174	7,665	הוצאות דמי סיכון ומימון אחרות
3,668	21,418	6,802	הפרשי שער אחרים
3,145	3,552	-	הפסד בגין הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
			שינויים בשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
293	-	-	דרך רווח והפסד
3,123	4,785	4,701	הוצאות בגין עמלות
<u>24,562</u>	<u>46,061</u>	<u>32,501</u>	

ביאור 26 - אמצעי מימון

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>46,929</u>	<u>434,000</u>

משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה:
 סכום לא מנוצל (*)

(*) סך של 100 מיליון ש"ח מסגרת קו אשראי לטובת מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה, לא מנוצל. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא החזקותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ.

סך של 334 מיליון ש"ח (בשנת 2019 – 10 אלפי ש"ח) מסגרת קו אשראי לערבויות ו/או למימון במזומן, לא מנוצל בחברה מאוחדת, מניף. לפירוט ראה באור 15 ב' לדוחות הכספיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

נכסים שוטפים בעלות מופחתת:

33,900	200,553	מזומנים ושווי מזומנים
83,564	-	מזומנים המוגבלים בשימוש
192,192	203,610	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
19,700	19,700	הלוואות לחברות כלולות
59,926	99,231	לקוחות
6,587	17,410	חייבים ויתרות חובה

146,863 -

נכסים שוטפים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים לא שוטפים:

עלות מופחתת:

347,647	442,344	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
324,805	393,468	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
58,306	84,910	לקוחות

שווי הוגן דרך רווח והפסד:

130,027	236,598	השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
48,974	48,128	הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
184,020	112,996	הלוואות לחברות מוחזקות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>1,616,811</u>	<u>1,858,948</u>	

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:

570,998	146,010	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
18,158	30,868	זכאים ויתרות זכות
558	584	התחייבות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

-	469,981	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	40,547	התחייבות לתאגיד פיננסי
1,018	194	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
2,491	1,956	התחייבות בגין חכירה
17,003	-	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,357	3,095	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>613,583</u>	<u>693,030</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה ועל מנת לשמור על דירוג אשראי גבוה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2020 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2019.

מבנה ההון של הקבוצה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 14, מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים, כמתואר בדוח על השינויים בהון.

הנהלת הקבוצה מבצעת מעקב על מבנה ההון של הקבוצה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

אסטרטגית הקבוצה הינה לשמור על יחס חוב נטו להון נמוך על מנת להבטיח את דירוג האשראי נטו של הקבוצה.

ג. יחס המינוף לתום השנה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
572,016	656,732	(1) חוב
(117,464)	(200,553)	(2) מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות
<u>454,552</u>	<u>456,179</u>	חוב נטו
 1,012,106	 1,227,321	(3) הון
<u>44.91%</u>	<u>37.16%</u>	יחס חוב למול הון נטו

(1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 14.

(2) ב-2019 כולל מזומן מוגבל בשימוש.

(3) ההון של הקבוצה כולל את כל קבוצות ההון שהושקעו וכן את קרנות ההון.

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר אחר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה, העוקב באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת הקבוצה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי:

לקוחות וחייבים אחרים:

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי נובעת בעיקרה מפעילות חברת מאוחדת מניף, אשר מעניקה הלוואות לפרויקטים בתחום הבניה. החשיפה מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ופרויקט ומהסיכונים הכלליים בענף בפרק הזמן הרלוונטי. ההנהלה לוקחת בחשבון גם את המאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של מניף, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח וכן לוקחת בחשבון מצבי שוק משתנים, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון אשראי. לקבוצה לא קיים לקוח עיקרי וכן, לא קיים ריכוז אחר של סיכון אשראי.

כ-83% מלקוחות מניף עובדים מולה זה יותר משלוש שנים ולא הוכר בגינים הפסד מירידת ערך, למעט הפרשה כללית כמפורט להלן.

מניף מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים הצפויים מלקוחות וחייבים אחרים. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים למצב אובליגו בטחונות ספציפי מול פרויקט ולקוח, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע כאחוז מפעילות החברה בגינה לא בוצעה הפרשה ספציפית. חלק מהשיקולים בקביעת הפרשות אלו הינו מידע צופה פני עתיד כגון מצב שוק הנדל"ן והמחירים הנגזרים ממצב שוק זה. היקף ההפרשה הכללית נקבע כהערכת הנהלה בבחינת שילוב פרמטרים שונים כגון המגמה בשוק הנדל"ן והשוואה לגופים דומים בענף האשראי לנדל"ן. מטבע הדברים חלק מהפרמטרים צופים פני עתיד.

בכל ההלוואות שמעניקה מניף סכום הביטחונות גבוה מסכום ההלוואות שניתנו. הביטחונות לאשראי כוללים ברוב המקרים שעבודים ספציפיים על עודפים בפרויקטי הנדל"ן ו/או במקרקעין.

כשל אשראי מוגדר כמצב בו לקוח לא עומד בהתחייבותיו לפי ההסכם או לא עומד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם. סיכון האשראי עולה כאשר היקף הביטחונות להלוואות שניתנו הצטמצם או במגמת ירידה באופן שעלול לסכן את השבת ההלוואה שהוענקה.

כאשר ישנו כשל אשראי וסיכון אשראי עולה אזי החוב מוגדר כחוב בפיגור ומתבצעת בחינה ספציפית לירידת ערך בהתאם לאופי היקף הביטחונות הקיימים בידי החברה. כלומר במידה והחברה מעריכה כי היקף שווי הביטחונות המצוי ברשותה (בפרט ביחס למצב השוק העכשווי הקיים) אינו מספק לצורך גביית יתרת החוב מהלקוח, מבוצעת הפרשה ספציפית לירידת ערך.

(1) חשיפה לסיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
607,042	811,770	הלוואות וחייבים מניף
9,668	65,492	הלוואות בעלות מופחתת של החברה (**)
117,464	200,553	מזומנים ושווי מזומנים (*)
734,174	1,077,815	

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לחברות קבלניות, ברוטו לפני הפרשות להפסד.

(*) מוחזקים בבנקים ובמוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.
(**) בשנת 2020 סך של 59,300 אלפי ש"ח הלוואה לחברה כלולה אשר מפעילה תחנת כח בגז טבעי, ואשר בהתאם לתחזיות תזרימי המזומנים שלה וההכנסות הצפויות ממכירת חשמל, סיכון האשראי הינו נמוך.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי: (המשך)

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
611,296	1,075,827	מקומיים
7,378	1,988	אמצעות הברית ואירופה
<u>618,674</u>	<u>1,077,815</u>	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
117,464	200,553	מזומנים ושווי מזומנים
109,132	174,003	הכנסות לקבל מניף
11,234	10,073	המחאות לגביה מניף
64	14,780	לקוחות וחייבים אחרים מניף
487,811	612,914	הלוואות לחברות קבלניות מניף
9,668	65,492	הלוואות בעלות מופחתת של החברה
<u>735,373</u>	<u>1,077,815</u>	

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך:

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020			
נטו	ירידת ערך	ברוטו	נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
566,614	(12,594)	579,208	788,268	(15,245)	803,513	אינם בפיגור
17,998	(9,836)	27,834	5,524	(2,733)	8,257	חובות בפיגור
<u>584,612</u>	<u>(22,430)</u>	<u>607,042</u>	<u>793,792</u>	<u>(17,978)</u>	<u>811,770</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך: (המשך)

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,592	22,430	יתרה לתחילת השנה
(756)	2,649	הגדלת (הקטנת) הפרשה לירידת ערך ספציפית
3,361	2,323	הגדלת הפרשה כללית בגין חובות שנוספו
(767)	-	הקטנת הפרשה כללית בגין חובות שהוחזרו
-	(9,424)	הפסד מסכומים שנגרעו (חובות אבודים)
<u>22,430</u>	<u>17,978</u>	יתרה לסוף השנה

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>6,951</u>	<u>1,041</u>	<u>4,972</u>	הפסדים מפרויקטים

ו. סיכון שוק:

החברה הינה חברת החזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה בגורמים חיצוניים כגון: המיתון במשק והמצב הכלכלי בישראל, ותנודות בשווקי ההון.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ה'(1)) להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ה'(2) להלן), שינויים במחירי ניירות ערך בארץ ובעולם (ראה סעיף ה'(3) להלן).

(1) סיכון מטבע:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ, והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר והיורו שאינם מטבעות הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,991	-	28,273	2,188	יורו
-	-	496,962	429,268	דולר

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר ליורו ולדולר.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד וקטון בהון כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי.

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבע יורו		השפעת מטבע דולר		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,929	220	36,399	31,410	(1) רווח או הפסד
1,929	220	49,696	11,516	(2) סעיפים אחרים בהון

(1) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע דולר ויורו בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות ומזומן מוגבל בשימוש בסוף השנה.

(2) נובע בעיקר מהחשיפה ליתרות הלוואות שניתנו בדולר וביורו הקיימות בתום השנה.

(2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות שלווה ומלווה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
570,998	656,732	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון מזילות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(2) סיכון בגין שיעור ריבית: (המשך)

להלן טבלה המפרטת ניתוח רגישות לריבית הדולרית ולריבית השקלית. בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב-5% בשיעור ריבית לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת שינוי בריבית השיקלית		השפעת שינוי בריבית הדולרית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
362	(32)	362	-

השפעה על הרווח והפסד

(3) סיכויי מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הונניים ומכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכויי מחיר מניות הנובע מהשקעות בחברות אחרות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה ביאור 7). השקעות אלה מוחזקות למטרות אסטרטגיות. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו. הערך בספרים של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות (לרבות הלוואות) הינו 449,729 אלפי ש"ח, מזה 108,200 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות.

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכויי מחיר מניות במועד הדיווח.

אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים/נמוכים ב-10% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,340	11,273
35,555	14,229

רווח או הפסד מנכסים פיננסיים סחירים

רווח או הפסד מנכסים פיננסיים שאינם סחירים

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים. למסגרות אשראי לא מנוצלות אנא ראה ביאור 26.

נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, אשר אינם מהווים מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בהתבסס על מועד הפירעון החוזי או החזוי של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותם.

הערך בספרים	תזרים	עד שנה	1-2 שנים	3-5 שנים	טרם נקבע
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
615,991	(656,168)	(148,239)	(160,815)	(347,114)	-
(30,868)	(30,868)	(25,785)	-	(4,874)	(209)
(8,072)	(8,072)	(8,072)	-	-	-
(2,540)	(2,649)	(589)	(589)	(1,471)	-
(40,547)	(49,562)	-	(38,265)	(11,297)	-
698,018	(747,319)	(182,685)	(199,669)	(364,757)	(209)

(1) סך של 542,868 אלפי ש"ח מיוחס לאשראי שהתקבל בחברה מאוחדת מניף. עד למועד ההנפקה של מניף (ראה ביאור 11 א. (4) 1. לדוחות הכספיים), האשראי מתאגידים בנקאיים היה מתחדש מדי חודש עד שלושה חודשים. האשראי נלקח למימון ההלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה החברה לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 6 ב'.

העמדת המימון ליזמים הינו ברוב המקרים למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל עד למועד ההנפקה גייסה מניף את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר היתה התאמה בין תקופת גיוס ההון של מניף מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון שהועמד ע"י בעלי המניות של מניף, היה בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים) ומניף בחרה להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

במסגרת הנפקת מניות מניף לציבור בחודש דצמבר 2020 (ראה ביאור 11 א. (4) 1. לדוחות הכספיים), חתמה מניף על הסכמים עם ארבעה תאגידיים בנקאיים להקצאת מסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח מתוכן 470 מיליון ש"ח לתקופות של שנתיים עד 3 שנים ועוד 380 מיליון ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מדי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף. סך של 113,300 אלפי ש"ח הינו אשראי לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה.

לאור האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך 348 מיליון ש"ח.

אין צפי לכך שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון יתרחשו מוקדם יותר באופן מהותי, או בסכומים שונים באופן מהותי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות: (המשך)

טרם נקבע אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח
-	-	-	(574,596)	(574,596)	(570,998)
-	(2,060)	(589)	(562)	(3,211)	(3,048)
(4,680)	(3,357)	(3,893)	(2,427)	(14,357)	(14,357)
-	(9,599)	(7,404)	(7,225)	(24,229)	(24,229)
(4,680)	(15,016)	(11,886)	(584,810)	(616,393)	(612,632)

התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר 2019:

אשראי לזמן קצר
 מתאגידים בנקאיים (2)
 התחייבות בגין חכירה
 הלוואות מאחרים וזכאים
 התחייבויות לבעלי זכויות
 שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות
פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020			
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,130	-	18,770	141,956	-	58,597	נכסים פיננסיים:
23,830	-	59,734	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	146,863	-	-	-	מזומן מוגבל בשימוש
						נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
						רווח והפסד
177,308	10,235	4,649	223,310	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
1,697	-	4,890	17,341	-	-	ואחרים לזמן קצר
59,926	-	-	99,231	-	-	חייבים ויתרות חובה
277,891	10,235	234,906	481,838	-	58,597	לקוחות
						נכסים לא שוטפים:
52,586	-	134,916	39,626	-	117,178	הלוואות לחברות כלולות
260,023	-	84,142	336,163	-	62,373	השקעות בחברות כלולות
1,372	-	132,159	1,333	-	241,557	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
						רווח והפסד
301,483	-	23,422	399,372	-	35,932	הלוואות לחברות קבלניות
58,306	-	-	84,910	-	-	וחייבים לזמן ארוך
673,770	-	374,639	861,404	-	457,040	לקוחות
						התחייבויות פיננסיות:
(564,065)	-	(6,933)	(146,010)	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים
-	(558)	-	-	(584)	-	בנקאיים
(17,500)	-	(658)	(30,659)	-	(209)	התחייבויות בגין חכירה
(6,453)	-	-	(8,072)	-	-	זכאים ויתרות זכות
(588,018)	(558)	(7,591)	(184,741)	(584)	(209)	התחייבויות בגין מיסים שוטפים
						התחייבויות לא שוטפות:
-	-	-	(469,981)	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(3,357)	-	-	(3,095)	-	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	-	(40,547)	-	-	התחייבויות לתאגיד פיננסי
-	-	(1,018)	(194)	-	-	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
-	(2,491)	-	-	(1,956)	-	התחייבויות בגין חכירה
(16,121)	(89)	(793)	-	-	-	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן
(19,478)	(2,580)	(1,811)	(513,817)	(1,956)	-	מקנות שליטה
358,042	7,097	592,599	644,684	(2,540)	515,428	נכסים פיננסיים בניכוי
						התחייבויות פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים, אשר לישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווי הוגן בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2020			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
116,372	-	120,226	236,598
-	-	112,996	112,996
-	-	48,128	48,128
116,372	-	281,349	397,721
-	-	41,700	41,700

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד

פירעון

סה"כ

נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2019			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
153,406	-	123,484	276,890
-	-	184,020	184,020
-	-	48,974	48,974
153,406	-	356,478	509,524
-	-	31,100	31,100

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד

פירעון

סה"כ

נדל"ן להשקעה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020					
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
387,579	31,100	48,974	184,021	123,484	יתרה ליום 1 בינואר 2020
					תנועה במהלך השנה:
(29,430)	-	-	(29,430)	-	מיון להשקעות בכלולות
(57,586)	-	-	(57,586)		מיון להלוואות בעלות מופחתת
(10,479)	-	-	(9,471)	(1,008)	תמורה ממימוש
29,643	1,570	7,354	15,832	4,887	השקעות נוספות
(131)	-	-	(131)	-	הוכר בקרן הפרשי תרגום
3,455	9,030	(8,200)	9,762	(7,137)	הוכר ברווח והפסד
<u>323,049</u>	<u>41,700</u>	<u>48,128</u>	<u>112,996</u>	<u>120,226</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019					
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
313,193	28,875	52,508	120,756	111,054	יתרה ליום 1 בינואר 2019
					תנועה במהלך השנה:
-	-	(3,581)	-	3,581	הלוואות שהומרו למניות
(11,442)		(11,442)			מיון להשקעות בכלולות
(48,930)	-	(15,789)	-	(33,141)	תמורה ממימוש השקעות
103,720	9	13,557	67,229	22,925	השקעות נוספות
(1,237)	-	-	(1,237)	-	הוכר בקרן הפרשי תרגום
32,275	2,216	13,721	(2,727)	19,065	הוכר ברווח והפסד
<u>387,579</u>	<u>31,100</u>	<u>48,974</u>	<u>184,021</u>	<u>123,484</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט לגבי טכניקות ההערכה והפרמטרים הכמותיים העיקריים ששימשו לחישוב השווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי רמה 3:

- לגבי הלוואה לחברה כלולה, לחברה הכלולה Jarvinia (Cyprus) Limited ללא מועד פירעון, השווי ההוגן (כ- 76 מיליון ש"ח) נקבע לפי תזרים המזומנים הצפוי מנכסים של החברה הכלולה בהתחשב במשך הזמן הצפוי למימושם (כשנתיים וחצי), בתזרים הצפוי מהמימוש (בהתאם למחיר שנקבע במזכר הבנות למימוש נכס נדל"ן) ובסדר הנשייה. התנודתיות הצפויה על נכסי החברה הכלולה נאמדה בשיעור של כ-32.7%.
- לגבי השקעות במניות לא סחירות ובהלוואות המירות (לרבות הלוואות המירות לחברות כלולות), השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי השווי שנקבע בסבבי גיוס עדכניים המביאים בחשבון פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של החברה המושקעת וכדומה.
- השקעות בקרנות השקעה מסוימות נקבעות בהתבסס על מידע שמעבירות הקרנות לגבי השווי ההוגן של השקעותיהן. השווי נקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצא ב.

להלן פירוט של הרווחים או ההפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה		רווח משערות השקעות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,030	(1,994)	(3,581)	3,455	הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו
-	-	-	-	רווחים או (הפסדים) שמומשו
9,030	(1,994)	(3,581)	3,455	סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020	השקעות (מימושים)	שינוי בשווי ההוגן	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
146,863	-	(34,135)	112,728	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*) השקעה ב-Bcre
21,606	-	(3,680)	17,926	

(*) לפרטים נוספים בדבר שינוי בשווי ראה ביאור 6 ג'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - שווי הוגן (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
146,863	(37,692)	-	184,555
21,606	9,044	(15,540)	28,102
-	12,600	(23,633)	11,033
-	2,563	(4,037)	1,474

מכשיר פיננסי:

השקעה בגילת (*)

השקעה ב-Bcre

השקעה ב-Cognigo

השקעה ב-Cooladata

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

רווח משערוך השקעות	הכנסות מימון	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,007	4,595	(2,804)
28,628	28,628	-
32,375	32,863	(2,804)

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או (הפסדים) שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי
הוגן המסווגים ברמה 3**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

רווח משערוך השקעות	הכנסות מימון	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(172)	(319)	147
-	-	-
(172)	(319)	147

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או (הפסדים) שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי
הוגן המסווגים ברמה 3**

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הכלולים ברכוש השוטף או בהתחייבויות השוטפות דומים בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית קבועה דומה בקירוב לערכם בספרים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות של החברות.

החברה פועלת בארבעה תחומים: 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. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	סך-הכל אלפי ש"ח
-	98,214	2,760	-	-	-	100,974
-	27,393	-	-	-	(27,393)	-
-	-	-	6,477	-	-	6,477
(1,429)	(1,647)	549	23,712	-	-	21,185
(1,429)	123,960	3,309	30,189	-	(27,393)	128,636
(9,938)	-	6,414	(34,135)	(6,619)	-	(44,278)
-	-	9,030	-	-	-	9,030
-	(80,604)	-	(2,095)	-	27,393	(55,306)
(11,367)	43,356	18,753	(6,041)	(6,619)	-	38,082
						(14,937)
						2,222
						(14,883)
						10,484
						(12,906)
						(2,422)

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
הכנסות מדיבידנד
חלק בתוצאות חברות
כלולות

**סה"כ הכנסות
(הוצאות) המגזר**

**רווח (הפסד) ממימוש,
מהנפקה לצד ג'
ומעליית (ירידת) ערך
השקעות בחברות
מוחזקות ואחרות**

**רווח מהתאמות בשווי
הוגן של נדל"ן
להשקעה**

הוצאות המגזר

תוצאות המגזר

הנהלה וכלליות ואחרות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

**רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח
המאוחד**
מיסים על הכנסה

הפסד לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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
(17,272)							הנהלה וכלליות ואחרות
3,791							הכנסות מימון
(32,169)							הוצאות מימון
11,265							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
4,968							הטבת מס
16,233							רווח לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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	
58,343	-	-	-	3,108	55,235	-	הכנסות:
-	(17,549)	-	-	-	17,549	-	מלקוחות חיצוניים
1,944	-	-	-	463	1,481	-	הכנסות בינחברתיות
13,320	-	-	(1,277)	19,044	4,791	(9,238)	הכנסות מדיבידנד חלק בתוצאות חברות כלולות
73,607	(17,549)	-	(1,277)	22,615	79,056	(9,238)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
41,565	-	(2,238)	40,395	(5,675)	6,997	2,086	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(23,127)	17,549	-	-	-	(40,676)	-	הוצאות המגזר
92,045	-	(2,238)	39,118	16,940	45,377	(7,152)	תוצאות המגזר
(20,224)							הנהלה וכלליות
41,292							הכנסות מימון
(13,726)							הוצאות מימון
99,387							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(11,698)							מיסים על הכנסה
38							רווח מפעילות מופסקת
87,727							רווח לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2020						
סך-הכל 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	
						נכסים:
1,196,586	8,276	133,000	81,276	874,290	99,744	נכסי המגזר
555,340	-	158,984	274,419	45,859	76,078	השקעות על בסיס השווי המאזני
177,129						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,929,055						סה"כ נכסים במאוחד
						התחייבויות:
581,509	-	2,194	4,295	572,050	-	התחייבויות המגזר
120,255						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
701,734						סה"כ התחייבויות במאוחד
ליום 31 בדצמבר 2019						
סך-הכל 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	
						נכסים:
1,056,249	15,029	148,176	74,811	719,163	99,070	נכסי המגזר
531,667	-	147,240	279,865	46,887	57,675	השקעות על בסיס השווי המאזני
44,653						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,632,569						סה"כ נכסים במאוחד
						התחייבויות:
505,728	-	184	4,424	501,120	-	התחייבויות המגזר
114,735						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
620,463						סה"כ התחייבויות במאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,888	4,428	3,677
2	2	2
632	489	482
4	4	5

דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1) (2)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) למידע לגבי הסכם הניהול עם בעל השליטה בחברה, מר מאיר שמיר, ראה ביאור 17ב'.

בשנת 2020 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעים למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 2,272 אלפי ש"ח וכן זכאות לבונוס בסך 237 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 391 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 171 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2020 נשאה החברה בתשלומי מיסים בגובה 49 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל השליטה בחברה.

(2) למידע לגבי הסכם הניהול עם בנו של בעל השליטה בחברה, מר גיא שמיר, ראה ביאור 17ג'.

בשנת 2020 הגיע חישוב עלויות השכר המגיעים למר גיא שמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, לסך של 1,168 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 60 אלפי ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות, החזר הוצאות רכב בסך 5 אלפי ש"ח וכן בונוס שנתי בסך 180 אלפי ש"ח.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
494	70
1,398	206

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים:

במסגרת נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים ויתרות זכות

(*) ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות ראה ביאור 11ב' ו- 7.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,277	7,409	6,557	הטבות עובדים לזמן קצר
195	91	17	תשלומים מבוססי מניות

ביאור 31 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
570,998	146,010	התחייבויות שוטפות (ג)
-	469,981	התחייבויות לזמן ארוך (ב) (ג)

ב. לטובת הלוואה בסך כ- 100 מיליון ש"ח שיעבדה החברה מניות של חברת מגדלי הוד השרון בע"מ.

ג. לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שעבוד שוטף כללי פארי פאסו לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 15 ב' לדוחות הכספיים.

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 25 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ להקמת חברה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים (להלן: "השותף" ו-"החברה המשותפת") במטרה לרכוש, באמצעות החברה המשותפת, מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי באזור השפלה וכן את הפעילות של בית חולים (להלן: "בית החולים הסיעודי") זה לשם חידושו, שיפוצו, הרחבתו, הוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים להמשך תפעולו וניהולו. בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. כניסתם לתוקף של ההסכמים לרכישת המקרקעין והפעילות מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות, אישורי משרד הבריאות ומשרד הרווחה, אשר למועד הדוח טרם התקבלו.

ב. ביום 24 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה.

ג. ביום 17 במרץ 2021 מימשה משנה למנכ"ל החברה 60,000 אופציות ל-27,907 מניות החברה.

ד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה עליה של 2.3% בשער החליפין של הדולר וירידה בשיעור 0.51% של האירו. השפעת השינויים על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 בדצמבר 2020 הינה גידול בהון העצמי בסך של 9,870 אלפי ש"ח, אשר ממנו 2,650 אלפי ש"ח יביא להגדלת קרנות ההון מהפרשי תרגום, ו- 7,220 אלפי ש"ח ייזקק לרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2020

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2020

תוכן העניינים

ע מ ד

176	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
177-178	נתונים על המצב הכספי
179	נתוני רווח והפסד והרווח הכולל
180-181	נתונים על תזרימי המזומנים
182-186	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 514,879 אלפי ש"ח וכ-500,703 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-29,132 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-7,152 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-13,246 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 24 במרץ, 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
23,538	10,067
499	20,738
3,103	1,520
299	360
27,439	32,685
1,702,775	280,461
271	271
853,801	829,732
30,508	28,659
2,587,355	1,139,123
31,100	41,700
2,978	2,437
1,179	1,192
2,622,612	1,184,452
2,650,051	1,217,137

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לזמן קצר
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מיסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

נדל"ן להשקעה

נכס בגין זכות שימוש

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

103,518	-
558	584
7,906	22,163
111,982	22,747

-	100,719
1,531,868	-
2,491	1,956
160	100
1,534,519	102,775

49,272	49,272
954,278	1,042,343
1,003,550	1,091,615
2,650,051	1,217,137

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במרץ, 2021.

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתוני רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450	450	450
2,212	2,380	1,869
77,366	10,974	-
51,588	22,839	22,558
-	2,216	9,030
-	7,099	-
-	76	35
131,616	46,034	33,942
17,539	17,348	12,145
27,667	15,531	5,986
		13,262
1,863	-	5,993
47,069	32,879	37,386
84,547	13,155	(3,444)
-	-	-
84,547	13,155	(3,444)
38	-	-
84,585	13,155	(3,444)
6,502	(8,738)	(319)
6,502	(8,738)	(319)
91,087	4,417	(3,763)

הכנסות:

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

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
חלק החברה בהפסד השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפסד מירידת ערך השקעות

רווח (הפסד) לפני הטבת מס

הטבת מס

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
84,585	13,155	(3,444)
(107,195)	(34,569)	5,593
(22,610)	(21,414)	2,149

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

-	205,119	-
(13,982)	(54,333)	(11,486)
14,241	7,407	-
(320)	-	-
(320)	-	181
(35)	(9)	(370)
(16)	(693)	(373)
-	90	160
(134,810)	(99,197)	(37,765)
14,852	71,990	40,376
-	(595)	-
-	-	195
36,910	14,854	-
(82,300)	144,633	(9,082)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

העברה ממזומן מוגבל בשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
החזר השקעה בחברה כלולה
השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש השקעות בנכסים 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

-	(90,244)	(106,220)
-	-	100,000
(4,421)	-	-
(38,078)	(38,078)	-
(42,499)	(128,322)	(6,220)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות
חלוקת דיבידנד

מזומנים נטו, לפעילות מימון

(147,409)	(5,103)	(13,153)
175,254	32,817	23,538
4,972	(4,176)	(318)
32,817	23,538	10,067

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(38)	-	-
1,863	-	5,993
195	92	17
(77,366)	(10,974)	13,262
-	(7,099)	-
1,481	-	-
213	221	236
-	(76)	(35)
(83)	-	-
-	-	(60)
(32,781)	(13,432)	(17,686)
-	(2,216)	(9,030)
(4,972)	4,176	318
(111,488)	(29,308)	(6,985)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות

226	(2,372)	1,522
4,067	(2,889)	11,056
4,293	(5,261)	12,578
(107,195)	(34,569)	5,593

נספח ב':

ריבית ששולמה

3,506	4,952	3,142
4,034	4,841	1,900

ריבית שהתקבלה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, 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 2020.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפות את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות, כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,368	4,914
15,170	5,153
<u>23,538</u>	<u>10,067</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2020		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	271	-	-	271
-	-	27,196	-	-	32,703
6,985	-	6,174	5,564	-	-
<u>6,985</u>	<u>-</u>	<u>33,641</u>	<u>5,564</u>	<u>-</u>	<u>32,974</u>
677,056	-	166,797	682,818	-	157,773
<u>684,041</u>	<u>-</u>	<u>200,438</u>	<u>688,382</u>	<u>-</u>	<u>190,747</u>
1,531,868	-	-	100,719	-	-
<u>1,531,868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,719</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח או הפסד:
השקעה במניות
הלוואות המירות
הלוואות ללא מועד פירעון

שטרי הון והלוואות
הנמדדות בעלות
מופחתת:

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות
הנמדדות בעלות
מופחתת:

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. היהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על יתרות מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אך אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2020:						
2.8%	696	-	2,104	107,700	-	113,300
	696	-	2,104	107,700	-	113,300
ליום 31 בדצמבר 2019:						
1.95%	-	-	103,518	-	-	103,518
	-	-	103,518	-	-	103,518

לחברה אשראי בסך של 113,300 אלפי ש"ח הינו לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה.

לאור האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה הון חוזר חיובי בסך 10.1 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

7. מסים על ההכנסה:

א. סכומים שלא הוכו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
34,183	14,857
18,215	-
9,586	7,927
<u>61,984</u>	<u>22,784</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
זיכוי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2020-2022.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(169,528)	(51,670)
(30,499)	(26,593)
<u>(200,027)</u>	<u>(78,263)</u>

חברות מאוחדות
חברות כלולות

ג. המס האפקטיבי:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
84,547	13,155	(3,444)
23%	23%	23%
<u>19,446</u>	<u>3,026</u>	<u>(792)</u>
(17,794)	(2,524)	3,050
-	(462)	(2,412)
(2,060)	-	-
500	(40)	154
(92)	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

סה"כ רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
שיעור מס סטטוטורי
תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:
הכנסות (הוצאות) על בסיס השווי המאזני
הטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים בעבר,
אשר נוצלו השנה או הוכרו בגינם מיסים נדחים בתקופת הדיווח
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
הפרשים אחרים
סה"כ מיסים על הכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

7. מסים על ההכנסה: (המשך)

ד. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס	השפעת מס	סכומים לפני מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

(319)	-	(319)
<u>(319)</u>	<u>-</u>	<u>(319)</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

(8,738)	-	(8,738)
<u>(8,738)</u>	<u>-</u>	<u>(8,738)</u>

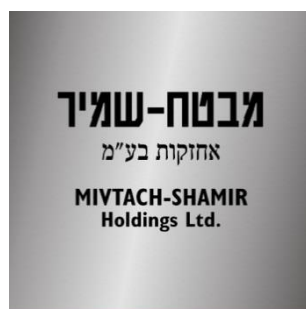
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

6,502	-	6,502
<u>6,502</u>	<u>-</u>	<u>6,502</u>

ה. מידע נוסף:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2015.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח) (תקנה 10א)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	רבעון 4 בשנת 2020	רבעון 3 בשנת 2020	רבעון 2 בשנת 2020	רבעון 1 בשנת 2020	
					הכנסות
891	137	134	472	148	דמי ייעוץ וניהול
1,925	402	586	383	554	דמי שכירות
98,158	31,588	26,555	21,636	18,379	מימון פרויקטים
21,185	(11,210)	34,826	(19,535)	17,104	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
8,700	4,461	41	-	4,198	מימון
9,030	(1,425)	10,455	-	-	רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
139,889	23,953	72,597	2,956	40,383	סה"כ
					הוצאות
24,683	6,223	7,051	5,564	5,845	הנהלה וכלליות
32,501	10,595	5,655	9,174	7,077	מימון
4,972	2,048	330	674	1,920	הפסדים (רווחים) מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
44,278	4,795	14,919	10,576	13,988	הפסדים (רווחים) מימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
22,971	23,006	-	-	(35)	הוצאות (הכנסות) אחרות
129,405	46,667	27,955	25,988	28,795	סה"כ
10,484	(22,714)	44,642	(23,032)	11,588	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(12,906)	(3,063)	(12,138)	2,794	(499)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(2,422)	(25,777)	32,504	(20,238)	11,089	רווח (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
(3,444)	(22,319)	29,942	(21,582)	10,515	בעלי המניות של החברה
1,022	(3,458)	2,562	1,344	574	זכויות המיעוט
(2,422)	(25,777)	32,504	(20,238)	11,089	

2. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה			עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
			בהון	בהצבעה	בסמכות למינוי דירקטורים		
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	רגי	508	42.34%	42.34%	40%	5,062	213,107
מנף שירותים פיננסיים בע"מ ("מנף")	רגי	29,651,600	49.03%	49.03%	57%	2,945	135,885
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רגי	8,190	35.00%	35.00%	33%	163,157	4,828
Jarvinia Holdings Ltd. ("JH")	רגי	350	35.00%	35.00%	33%	5,966	-
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רגי	27,745	27.5%	27.5%	33%	51,474	48,432
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רגי	70,000	42.4%	42.4%	33%	35,088	45,859
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	49,823	40,508
Cellium Technologies Ltd. ("סליום")	מ"ב	1,355,207	40.56%	40.56%	40%	14,957	11,528
Aliada Ltd. ("אליאדה")	רגי	5,994,598	30.84%	30.84%	25%	13,454	5,802
Miros Development Group INC ("מירוס")	רגי	17,570,950	45%	45%	50%	9,807	16,043
Bon MS Holding LLC ("בון")	-	-	33.33%	33.33%	33%	9,970	8,050
Target Ytrium Ltd. ("TY")	רגי	11.84%	11.84%	-	33%	9,747	8,496
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רגי	11,600	53%	53%	60%	7,058	3,349
תמר רובוטקה בע"מ ("תמר רובוטקה")	רגי	122,544	34.818%	34.818%	20%	8,207	5,676
תמר ניב פתרונות הנשמה בע"מ ("תמר ניב")	רגי	10,000	17.875%	17.875%	20%	1,620	-
Accelarario Software Ltd. ("אקסלריו")	מ"ב	752,723	27.02%	27.02%	20%	8,453	6,627
MRC Alon Tavor Power Ltd. ("אלון תבור")	מ"ר	333	33.33%	33.33%	33.33%	115,783	138,118
סופלנט בע"מ ("סופלנט")	מ"ר	29,769	41.38%	41.38%	33%	16,663	9,144
KDS L.P. Media Fund Ltd ("KDS")	-	-	26%	26%	33%	10,231	12,762

3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה (כולל ריבית צבורה)
JH	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	5,966
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	150,858
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	10,027
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	2,273
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	11,053
סופלנט	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	1,080
בון	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	9.5%	4,113
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	8,496
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	7,058
אלון תבור	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	3%	59,300

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

תאריך השינוי	שם החברה	סה"כ נ.	עיקרי העסקה – רכישת מניות והעמדת הלוואות המירות	עלות נומינלית (תמורה)
1/20	אלון תבור	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 16 לדוחות הכספיים.	5,000
1/20	אליאדה	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 7 לדוחות הכספיים.	1,733
3/20	סופלנט	19,240	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 15 לדוחות הכספיים.	3,598
3/20	KDC	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 17 לדוחות הכספיים.	3,211
4/20	תמר ניב	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 13 לדוחות הכספיים.	1,000
4/20	תמר רובוטיקה	61,272	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 12 לדוחות הכספיים.	4,143
6/20	תמר ניב	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 13 לדוחות הכספיים.	620
7/20	Bean	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 5 לדוחות הכספיים.	1,153
7/20	KDC	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 17 לדוחות הכספיים.	2,814
8/20	אקסלריו	151,262	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 14 לדוחות הכספיים.	1,251
8/20	סליום	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 9 לדוחות הכספיים.	938
10/20	KDC	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 17 לדוחות הכספיים.	4,206
12/20	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב. (7) 15 לדוחות הכספיים.	1,080
1-12/20	קסם	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 11 א. (3) 2 לדוחות הכספיים.	1,328

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד/ פדיון מניות	דמי ניהול ושכר דירקטורים	הפרשי הצמדה וריבית
מגדלי הוד השרון	29,613	21,965	4,233	772	-
מניף	17,609	8,120	-	1,004	26,393
JC	(2,193)	(5,356)	-	-	-
JH	761	761	-	-	-
TVJ	(8,631)	(8,631)	-	-	-
דוידסון	(2,413)	(2,413)	-	-	-
Bean	(8,045)	(8,138)	-	-	-
אליאדה	13,900	13,143	-	-	-
סליום	(7,609)	(7,609)	-	-	-
מירוס	11,758	11,758	-	-	-
בון	(356)	(356)	1,203	-	113
TY	(241)	(241)	-	-	-
קסם	(2,444)	(2,444)	-	-	-
תמר רובוטיקה	(5,784)	(6,605)	-	-	-
תמר ניב	(2,004)	(2,005)	-	-	-
אקסלריו	(4,568)	(4,997)	-	-	-
אלון תבור	96,198	74,073	-	-	1,713
סופלנט	(16,919)	(19,783)	-	-	-
KDC	10,460	9,450	-	-	-

6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2020 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלאות להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים		
		דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
28,821	-	-	-	-	23,347	4,240	1,234	3.5%	100%	מנכ"ל החברה הבת מניף	מאור דואק (1)
2,509	-	-	(א) (ב) 2,272	-	-	-	237	39.67%	100%	מנכ"ל החברה	מאיר שמיר (2)
2,046	-	-	-	17	540	(א) 1,489	0.45%	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	לימור אבידור (3)	
1,168	-	-	-	-	180	(א) 988	0.02%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	גיא שמיר (4)	
679	-	-	-	-	96	(א) 583	0.01%	100%	חשבת	אורנה אלמוג (5)	

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.

(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 391 אלפי ש"ח.

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לנושא משרה בכירה בעל תגמולים גבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אשר לא נמנה על נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה שלעיל;

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים	
	ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
156	-	-	-	-	-	156	0.02%	---	יו"ר הדירקטוריון	יחזקאל דברת (6)

להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

(1) מאור דואק, מנכ"ל החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר דואק בשנת 2020, ראו סעיף 8.2 לתשקיף מניף אשר פורסם ביום 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-010-121348), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה ביום 4 בינואר 2021 הוקצו למר מאור דואק מניות בהיקף של 3.5% מהון מניף.

(2) מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה, מר מאיר שמיר, לקבלת שירותי מנכ"ל, ראו סעיף 8.1 להלן.

(3) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור זכאית לשכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של גב' אבידור שעלותו עד 350,000 ש"ח, ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאית גב' אבידור לתשלום בסכום קבוע בגובה של 3 משכורות

חודשיות ברוטו, אשר משולם אחת לשנה, להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. גב' אבידור זכאית למענק שנתי של עד 3 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(4) מר גיא שמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1 להלן.

(5) חשבת החברה, גב' אורנה אלמוג ("גב' אלמוג")

גב' אלמוג זכאית לשכר חודשי בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו). נקבעו על פי הסכם העסקה אישי ("ההסכם"), המתחדש אוטומטית אחת לשנה. החברה מעמידה רכב לשימושה של גב' אלמוג ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. בנוסף, זכאית גב' אלמוג להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים ולקרן השתלמות, וכן לחופשה שנתית ודמי הבראה. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של 30 יום מראש. גב' אלמוג זכאית למענק שנתי של עד 3 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(6) מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדין. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדין. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

(7) **גמול דירקטורים** - במהלך שנת הדוח (2019) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי גמול שנתי וגמול השתתפות¹ בסך כולל של כ- 306 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 3.10.2019. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 25.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083556) ("דוח אסיפה 2019").

7. בעל שליטה בתאגיד (תקנה 21א)

בעל השליטה בחברה הינו מר מאיר שמיר, המחזיק בכ-39.67% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

¹ הדירקטורים בחברה זכאים לגמול (תקנות גמול דח"צ) ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

8. עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש ענין בהן (תקנה 22)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידי/ביאור בדוח הכספי
חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, כסמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה החל מיום 1 בנובמבר 2018 ועד ליום 1 בנובמבר 2021.	28.8.2018	דוח מיידי מיום 28.8.2018 (אסמכתא: 2018-01-078918) וביאור 18'ג' לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.	15.2.2021	דוח מיידי מיום 15.2.2021 (אסמכתא: 2021-01-018601) וביאור 18'ב' לדוחות הכספיים.
מתן פטור לנושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביו אשר מכהנים או יכהנו בחברה, בחברות בת שלה ובחברות קשורות, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.	3.10.2019	דוח מיידי מיום 25.9.2019 (אסמכתא: 2019-01-083556) וביאור 18'א' לדוחות הכספיים.

8.2. עסקאות אחרות - עסקאות זניחות

ביום 31 במרץ 2009 קבע דירקטוריון החברה, כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לענין תקנות 22(א) ו-37(א6) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות) ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל"א - 1970 ולענין תקנה 64(3)(ד) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג - 1993, הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד, אינו עולה על הסך של 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו ענין במהלך אותה שנה; (4) לענין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; ו- (5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל הענין הודיע לדירקטוריון על ענינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בענין אותה עסקה. עד למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

9. החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24(א))

לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה המפורטים להלן אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה:

תאריך הדוח המיידי	אסמכתא
9.2.2021	2021-01-016378
7.1.2021	2021-01-002781

10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ליום 31.12.2019 (תקנה 24א)
ראו ביאור 19 בדוחות הכספיים.

11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24ב)
לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-060571) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אלה רובינק	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יאיר ביטון
מס' תעודת זהות	007627649	050845577	008089310	050163567	030297089	200247062
תאריך לידה	13.2.1946	19.9.1951	31.7.1947	16.8.1950	13.9.1949	9.12.1987
מען להמצאת כתבי בית דין	נחשון 1, רמת השרון	יואב 23, תל אביב	הרב פרידמן 53/3, תל אביב	קהילת קובנה 6, תל אביב	הבנים 3, ראשון לציון	אחד העם 47, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת האנרגיה	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ועדת האנרגיה.	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	דח"צית	דח"צית	דירקטור בלתי תלוי	לא
האם חבר דירקטוריון זה הינו בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא
אם עובד התאגיד של חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא. מכהן כיו"ר הדירקטוריון.	כן. מכהן כמנכ"ל החברה.	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	כן. אביו של מר גיא שמיר, המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	לא	לא	לא	כן. חתנו של מר ליאון רקנאטי בעל עניין בחברה.
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	20.8.2002	22.11.1990	12.9.2012	28.3.2016	3.8.2020	3.8.2020
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות	בוגר בכלכלה ובחשבונאות - אוניברסיטת ת"א; רו"ח מוסמך. דירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות, יו"ר דירקטוריון פעיל בתמיג שיווק צמיגים בע"מ, דירקטור באפקון אחזקות בע"מ וביחזקאל דברת יעוץ ויזום השקעות בע"מ. דירקטור לשעבר בתעבורה אחזקות בע"מ, כלל תעשיות והשקעות בע"מ, H&O אופנה בע"מ, מגדלי הערבה לייצוא בע"מ, אי.אס.אס אלקטרוניקה בע"מ, דח"צ בדלתא גליל תעשיות בע"מ.	בוגר בכלכלה - אוניברסיטת בר אילן; מכהן כמנכ"ל החברה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, מאיר שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	בוגרת במשפטים - אוניברסיטת ת"א; לשעבר: מרצה בתחום התמחותה (הלבנת הון ופשיעת צווארון לבן) במסלול תואר שני למנהל עסקים במכללה למנהל ומתן ייעוץ, בתחומי התמחותה. לשעבר: דירקטור במנורה מבטחים החזקות בע"מ ובמנורה מבטחים ביטוח בע"מ.	בוגרת כלכלה וסטטיסטיקה (בהצטיינות) ומוסמכת בכלכלה מאוניברסיטת ת"א. כיום: דח"צית בבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, דירקטורית ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, מנכ"לית ובעלים עידית ל-יעוץ בע"מ. לשעבר: דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת ביקורת והמאזן בבנק דיסקונט לישראל בע"מ. דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת המאזן ברכבת ישראל בע"מ, סלקום ישראל בע"מ.	בוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת ת"א; כיום: יו"ר מפעל הפיס, ראש מטה הדירור הלאומי במשרד האוצר, יו"ר המועצה לתכנון ולבניה ויו"ר הות"ל.	בוגר פוליטיקה, ניהול ומדע טכנולוגיה - אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית; מוסמך בדיפלומטיה וביטחון, אוניברסיטת ת"א. כיום: משנה למנכ"ל וסמנכ"ל השקעות באיי.אס. החזקות בע"מ, מנכ"ל אי.אס.אס. השקעות בתעופה בע"מ.

13. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	לימור אבידור	אורנה אלמוג	גיא שמיר	טל חסדאי
מס' תעודת זהות	022772628	029392081	034326801	022852198
תאריך לידה	7.9.1967	9.6.1972	9.1.1978	7.6.1967
תאריך בו החלה הכהונה	23.1.1993	8.4.1999	1.6.2011	15.3.2005
התפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל ומוזכרת חברה	חשבת	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מבקר פנים
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	לא	כן. בנו של מר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה.	לא
השכלה וניסיון עסקי ב- 5 השנים האחרונות	בוגרת במדעי ההתנהגות - אוניברסיטת בן גוריון; משנה למנכ"ל ומוזכרת חברה. דירקטורית בחברות מאוחדות וכלולות בקבוצת מבטח שמיר, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ.	רואת חשבון; בוגרת במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל; מוסמכת במנהל עסקים - אוניברסיטת מנצ'סטר. מכהנת כחשבת בחברה. דירקטורית בחברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, גע"ש אחזקות בע"מ.	רואה חשבון; בוגר מנהל עסקים - המכללה למנהל.

14. מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

משרד Deloitte ברייטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי, בניין עגול, תל-אביב.

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29א)

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד אשר אושרה בדירקטוריון החברה במהלך שנת הדוח ראו סעיף 4.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, מתן התחייבות לשיפוי ומתן פטור מאחריות להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, אשר נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ואושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6.10.2016, ראו סעיף 8.1 לעיל (תקנה 22) דוח אסיפה 2016.

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.10.2019 כמפורט בדוח אסיפה 2019.

לענין פטור מאחריות לבעל השליטה וקרוביו וליתר נושאי המשרה בחברה, ראו דוח אסיפה 2019 ודוח מיידי מיום 31.8.2016 (אסמכתא: 01-114868-2016), בהתאמה.

לענין שיפוי לבעל השליטה וקרובו ראו דיווחים מיידיים מיום 25.10.2017 (אסמכתא: 01-093595-2017) ומיום 28.8.2018 (אסמכתא: 01-078918-2018) וליתר נושאי המשרה בחברה ראו דוח מיידי מיום 5.7.2011 (אסמכתא: 01-203892-2011).

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 24 במרץ 2021

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

חלק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזה דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות").

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 ומוזכיר החברה.

(3) אורנה אלמוג, חשבת החברה.

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בדיקת בקורות בתהליכים הבאים :

1. בקורות ברמת הארגון (בקורות ELC).

2. בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי

3. בקורות כלליות של מערכות מידע.

4. בקורות על תהליכי ההשקעות וההלוואות שניתנו בחברה.

5. בקורות על תהליך האשראי ללקוחות מניף.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2020 היא **אפקטיבית**.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 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 התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2020 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורנה אלמוג, חשבת החברה

24 במרץ 2021

24 במרץ, 2021

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 בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף על בסיס תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2021 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זר 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
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-ellat@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 רואה החשבון המבקר מיום 1 במרס 2021 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה מיום 7 במאי 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

סומך חייקין
רואי חשבון
24 במרס 2021

24 במרס, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
מגדלי הוד השרון בע"מ

ג.א.נ.ג.

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוח שלנו המפורט להלן בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2018 של החברה:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 בפברואר 2021 על הדוח הכספי של מגדלי הוד השרון בע"מ לימים 31 בדצמבר 2020 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Financial Statements
December 31, 2020**

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Financial Statements as at December 31, 2020

Contents

Page

Auditors' Report 2

Financial Statements

Statement of Financial Position 3

Statement of Income 4

Statement of Changes in Equity 5

Statement of Cash Flows 6

Notes to the Financial Statements 7



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

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

We have audited the accompanying statement of financial position of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") as of December 31, 2020 and 2019, and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended December 31, 2020 and for the period from May 7, 2019 to December 31, 2019. These financial statements are the responsibility of the Company's Board of Directors and Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditors Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audit, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2020 and 2019, and the results of its operations, changes in equity and its cash flows for the year ended December 31, 2020 and for the period from May 7, 2019 to December 31, 2019 in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).


Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)
March 1, 2021

MRC Alon Tavor Power Ltd.

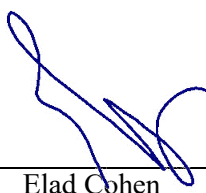
Statement of Financial Position as at December 31

		2020	2019
	Note	NIS thousands	NIS thousands
Current assets			
Cash	4	92,794	7,052
Trade receivables	5	46,717	51,521
Other receivables	6	50,224	28,387
Derivative instruments	21	4,458	2,000
Total current assets		194,193	88,960
Non-current assets			
Pledged deposits	7	101,735	1,661
Inventory	8	23,720	23,305
Derivative instruments	21	756	11,921
Fixed assets and right of use assets	9	1,424,285	1,462,300
Intangible assets	10	425,850	456,531
Deferred tax assets	20	-	2,110
Total non-current assets		1,976,346	1,957,828
Total assets		2,170,539	2,046,788
Current liabilities			
Loans and borrowings	11	159,486	101,906
Trade payables	12	50,720	28,879
Other payables	13	20,026	6,444
Derivative instruments	21	3,643	-
Total current liabilities		233,875	137,229
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	11	1,562,534	1,566,782
Shareholders loan	11	119,024	157,300
Other long-term payables	9C	2,451	29,546
Provisions		2,636	-
Deferred tax liabilities	20	20,015	-
Total non-current liabilities		1,706,660	1,753,628
Total liabilities		1,940,535	1,890,857
Equity			
Share capital		*	*
Share premium	14	163,000	163,000
Retained earnings (Accumulated deficit)		67,004	(7,069)
Total equity		230,004	155,931
Total liabilities and equity		2,170,539	2,046,788

* Less than one thousand NIS



Erez Balasha
Chairman of the Board of
Directors



Elad Cohen
CEO



Eliran Levy
CFO

Date of approval of the financial statements: March 1, 2021

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

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Income Statement

		For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	Note	NIS thousands	NIS thousands
Revenues		658,026	51,521
Manufacturing & Maintenance expenses	15	(364,434)	(27,540)
Salaries and subcontractors' expenses	16	(24,100)	(986)
Administrative and IT expenses	17	(5,298)	(223)
Acquisition costs		-	(13,115)
		(393,832)	(41,864)
Operating profit before depreciation and amortization		264,194	9,657
Depreciation and amortization	18	(77,764)	(5,421)
Operating profit		186,430	4,236
Financing income		6	13,921
Financing expenses		(90,238)	(27,336)
Financing expenses, net	19	(90,232)	(13,415)
Profit (Loss) before taxes on income		96,198	(9,179)
Tax benefit (expenses)	20	(22,125)	2,110
Profit (Loss) for the period		74,073	(7,069)

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

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Statement of Changes in Equity for the Period Ended December 31

	<u>Note</u>	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained earnings (Accumulated deficit)</u>	<u>Total</u>
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	14	*	163,000	-	163,000
Balance as at December 31, 2019		*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the year		-	-	74,073	74,073
Balance as at December 31, 2020		*	163,000	67,004	230,004

* Represents an amount lower than one thousand NIS

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

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Statement of Cash Flows

		For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	Note	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit (Loss) for the year		74,073	(7,069)
Adjustments for:			
Depreciation	9	47,083	3,117
Amortization of intangible assets	10	30,681	2,304
Change in fair value of derivatives		12,350	(13,921)
Financing expenses		71,093	22,763
Income tax expenses (savings)		22,125	(2,110)
Change in long term inventory		(415)	(12,305)
Change in trade and other receivables		(17,033)	(79,908)
Change in trade and other payables		11,249	35,323
Net cash from (used in) operating activities		251,206	(51,806)
Cash flows from investing activities			
Increase in pledged deposits		(100,074)	(1,661)
Acquisition of fixed assets	9	(6,205)	(29,999)
Power plant acquisition	1C	-	(1,875,707)
Net cash used in investing activities		(106,279)	(1,907,367)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from issue of share capital	14	-	163,000
Loans received from banks	11	49,763	1,645,925
Repayment of loans		(93,795)	-
Loans received from shareholders	11	15,000	157,300
Payment of principal of lease liabilities		(110)	-
Interest paid		(30,043)	-
Net cash from(used in) financing activities		(59,185)	1,966,225
Net increase in cash		85,742	7,052
Cash at the beginning of the year		7,052	-
Cash at the end of the year		92,794	7,052

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

Notes to the Financial Statements

Note 1- General

A. The 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. Definitions

In these financial statements –

1. **The Company** – MRC Alon Tavor Power Ltd.
2. **Related Party** – Within its meaning in IAS 24 (2009), "Related Party Disclosures".
3. **Interested Parties** – Within their meaning in Paragraph (1) of the definition of an "Interested Party" in Section 1 of the Securities Law - 1968.

C. Legal framework

On February 24, 2019, as part of the reform of the electricity sector and the transformation of IEC's structure, IEC was required to sell the Alon Tavor power plant, in accordance with Government Decision No. 3859 dated June 3, 2018.

On July 3, 2019, the Company was announced as the winner of the tender procedure for the sale of the Alon Tavor Site. The winning bid was in the amount of NIS 1,872 million (1,875 million after linkage to the CPI).

On July 29, 2019, an agreement between the Company and IEC was signed for the purchase of the power generating units at the Alon Tavor Site (the "**Sale Agreement**"), under which:

The Company will acquire all of the rights in regard to the Alon Tavor Site, on an area of approximately 215 thousands square meter, which includes a combined cycle natural gas-fired unit, with a capacity of approximately 363 MW (the "**Combined Cycle Unit**"), two diesel-fired units, with a capacity of approximately 110 MW each (the "**Open Cycle Units**"), and together with the Combined Cycle Unit, (the "**Generating Units**"), the Dovrat facility for wastewater treatment ("**Dovrat Facility**"), rights at 3 monitoring stations, fuel tanks, spare parts and ancillary equipment (jointly, the "**Facilities**").

In addition, the Company has also been given the option of establishing a new natural gas-fired unit in a conventional open-cycle (the "**Peaker**") with a capacity of approximately 230 MW, provided that the Company meets various conditions, including the commercial operation of the Peaker by the end of the year 2026.

The Company is promoting the required statutory procedures to the development of the Peaker and obtaining the approval of the national plan for the Peaker (Tama). In addition, the Company is currently conducting an RFP process for the selection of the contractor which will supply the required equipment and will construct the Peaker project. The Company estimates that the contractor selection process will be completed shortly after the Tama approval.

Notes to the Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

Subject to the approval of the Tama, the Company estimates it shall start the permits' issuance process during the year 2021. The Company is operating to obtain financial closing for the Peaker Project during the year 2021¹. See also note 25 – Subsequent events.

Furthermore, The Israel Land Authority (the "ILA") granted the Company an option to lease the plot located near the Alon Tavor Site (of approximately 30,340 square meters - the "Plot") against lease fee, for the construction of additional electricity production units (the "Optional Unit"). The lease of the Plot will be for a period of 25 years, at the end of which the Plot will be returned to the ILA possession. The abovementioned option will be valid for a period of 5 years, commencing from May 19, 2019.

On December 3, 2019, the handover of the Alon Tavor Site, including all of the Facilities as described above, was completed, and the Company has obtained valid generating licenses for the Units for a period of 15 years, according to which all the available electricity capacity of the Units located in the Alon Tavor Site will be made available to IEC (the "Generating Licenses"). The acquisition of Alon Tavor Site treated as a business combination.

In accordance with the Sale Agreement, commencing on the hand over date (i.e., December 3, 2019), certain IEC employees were seconded to continue work at the Alon Tavor Site (the "Seconded Employees") for a period of 5 years.

During such period, the Seconded Employees shall remain employees of IEC, which shall continue to pay their salary and all other payments to which they are entitled in respect of their employment, and the Company shall reimburse IEC for all the payments made by IEC in relation thereto.

The costs related to the acquisition include mainly purchase tax and consultant costs in the amount of NIS 13,115 thousand. The amounts were expensed during 2019 and recognized in the income statement as acquisition costs.

Assets acquired

	<u>NIS thousands</u>
Inventory – Diesel fuel	11,000
Fixed assets	1,405,872
Intangible assets – license	458,835
	<u><u>1,875,707</u></u>

Measurement of fair values

The fair value of fixed assets is based on cost approach valuation which take into account the cost of new equipment reduced by physical deterioration and technological obsolescence. The fair value of the lands is based on the market values. The market value is the estimated amount for which a land could be exchanged on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction wherein the parties each acted knowledgeably. The fair value of the license is based on the discounted estimated availability payments.

¹ Future anticipated information

Notes to the Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

Power Purchase Agreement

On November 2019, the Company and IEC signed an agreement for the purchase by IEC of the power generated in the Alon Tavor Site (“PPA”) with respect to the existing Generating Units, for a period of 15 years as inception. In case the Company will construct the Peaker, an additional power purchase agreement will be signed between the parties.

Under the PPA, the Company is obligated to make its generation capacity available and deliver all of the generated energy of the Alon Tavor Site to the System Manager.²

The Company shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of the System Manager, which shall be determined on a daily basis, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the PPA.

IEC (or the system manager unit, which should be transferred from IEC to a designated new governmental company) shall pay to the Company, on a monthly basis, payments for the availability of the Generating Units located in the Alon Tavor Site, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Generating Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Electricity Authority’s Standards (“Amot Mida”) apply to the relations between the parties.

D. 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.

² An entity established in accordance with Government Resolution number 3704;

Notes to the Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

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

(2) *Company profitability*

It should be noted that the Company's profitability during 2020, as reflected in the Financial Statements, was influenced mainly by high availability rates of its production units in comparison to expectations and from certain additional income factors:

1. The Production Units' Availability – the Company is entitled to availability tariff for the operational availability of the units located in the Alon Tavor power plant site, in accordance with the system manager's requirements.
Due to the optimal operation and maintenance of the units, including the consolidation and postponement of unnecessary maintenance events to the upcoming years, all production units located in the Alon Tavor power plant site availability rates were higher than those estimated by the Company for the year 2020, as well as than the average availability rates of production units operated in the same technology globally.
2. Increase in the Euro/NIS Exchange Rate - the increase in the Euro/NIS Exchange rate contributed to the Company's profitability as well, due to its positive influence on the availability tariff which the Company is entitled for the production units' availability for operation. See also note 21(e)1 regards linkage and foreign currency risks.
3. Reduction in the SMP tariff – during the year 2020 a substantial reduction in the Day-Ahead SMP tariff published by the System Manager was observed, in comparison to the Day-Ahead SMP tariff of the year 2019.
Due to the reduction in the Day-Ahead SMP tariff, the Company's income from energy production of the combined cycle unit, which is part of the System Manager's central loading mechanism, was significantly lower than under the Company's estimations, and the quantities of the energy produced in actual did not meet the Company's estimations, which were based on higher Day-Ahead SMP tariff. See also note 21(e) regards market risks.

Notes to the Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on March 1, 2021.

B. Functional and presentation currency

These financial statements are presented in NIS, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated. The NIS is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates.

C. Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the following assets and liabilities:

- Financial instruments, derivatives and other assets and liabilities measured at fair value through profit or loss;
- Deferred tax assets and liabilities;
- Provisions;
- Assets and liabilities for employee benefits;

For further information regarding the measurement of these assets and liabilities, see Note 3 regarding significant accounting policies.

D. Operating cycle

The Company operating cycle is one year. As a result, current assets and current liabilities include items the realization of which is intended and anticipated to take place within the ordinary operating cycle of the Company.

E. Classification of expenses recognized in the statement of income

The classification of expenses recognized in the statement of income is based on the nature of the expense. This method of classification is appropriate for understanding the business of the Company, which operates as special purpose company in the electric power industry.

Notes to the Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Use of estimates and judgments

Use of estimates

The preparation of the financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, 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.

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Company's financial statements requires that management of the Company makes assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past industry experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Company with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

- Useful lives and residual values of fixed assets – The Company acquired Alon Tavor power plant on December 3, 2019, the power plant was fully available for use as of December 6, 2019 and therefore from that date straight-line basis depreciation of the property began. Accordingly, the Company conducted a review of the useful life of each significant component of the fixed asset items set forth in Note 3d below, taking into account the expected residual value at the end of the useful life. The estimates of depreciation method, useful life and residual value are reviewed at least at the end of each reporting year and adjusted when necessary.
- Recoverable amount of cash generating unit – The Company reviews the carrying amount of cash generating unit which contain fixed and intangible assets at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the cash generating unit recoverable amount is estimated as 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.
- Fair value measurement of non-trading derivatives - Preparation of the financial statements requires the Company to determine the fair value of embedded derivative. the fair value valuation model uses unobservable inputs, such as forward prices and discount rates. These inputs could affect the profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments. For information on the valuation method and the effect of changes in the forward exchange rates on the fair value of embedded derivative see Note 21 regarding financial instruments.
- Business Combination - Preparation of the financial statements requires the Company to determine whether a transaction to acquire an operation is acquisition of a "business" or an asset. The Company uses judgment when it examines whether the acquired assets include all business components (inputs, process and output) and if a market participant could operate the activities and assets that acquired as a business.
- Assessment of probability of contingent liabilities - Preparation of the financial statements requires the Company to assess whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required. This assessment could affect the need of creation or reversal of a provision.

Notes to the Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)**F. Use of estimates and judgments (cont'd)***Determination of fair value*

Preparation of the financial statements requires the Company to determine the fair value of certain assets and liabilities. Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 22, on financial instruments; and
- Note 24, on share-based payments;

When determining the fair value of an asset or liability, the Company uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Notes to the Financial Statements

Note 3 - 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 Company 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.

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.

Notes to the Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments (cont'd)

(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.

Substantial modification in terms of debt instruments

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

In addition to the aforesaid quantitative criterion, the Company examines, inter alia, whether there have also been changes in various economic parameters inherent in the exchanged debt instruments, therefore, as a rule, exchanges of variable interest rate debt instruments with fixed interest rate instruments are considered exchanges with substantially different terms even if they do not meet the aforementioned quantitative criteria.

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 Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments (cont'd)

(3) Derivative financial instruments

The Company holds derivative financial instruments to hedge its foreign currency exposures, including a separable embedded derivative.

Economic hedges

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

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 Financial Statements

Note 3 - 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 Financial Statements

Note 3 - 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 licenses arrangement, see also note 10 regarding licenses. The licenses 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 Financial Statements

Note 3 - 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 Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

H. Employee benefits

(1) Post-employment 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.

(2) Short-term benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided or upon the actual absence of the employee when the benefit is not accumulated (such as maternity leave).

A liability is recognized for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee and the obligation can be estimated reliably.

The employee benefits are classified, for measurement purposes, as short-term benefits or as other long-term benefits depending on when the Company expects the benefits to be wholly settled.

(3) Share-based payment transactions

The fair value of the amount payable to employees in respect of share appreciation rights, which are settled in cash, is recognized as an expense with a corresponding increase in the liability, over the period that the employees become unconditionally entitled to payment. The liability is re-measured at each reporting date until the settlement date. Any changes in the fair value of the liability are recognized as a salary expense in profit or loss.

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.

Notes to the Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

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 and the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the identified asset 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.

Depreciation of right-of-use asset

After lease commencement, a right-of-use asset is measured on a cost basis less accumulated depreciation and accumulated impairment losses and is adjusted for re-measurements of the lease liability. Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life or contractual lease period, whichever earlier, as follows:

- Lands 68 years
- Buildings 10 years

Notes to the Financial Statements

Note 3 - 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 Company can identify the rights of each party in relation to the goods or services that will be transferred;
- (c) The Company 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 Company 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.

Satisfaction of performance obligations

Revenue is recognized when the Company satisfies a performance obligation by transferring control over promised goods or services to the customer.

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 Financial Statements

Note 3 - 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 Financial Statements

Note 3 - 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 Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

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

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, 2023 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.

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

Amendment to IAS 37, Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

According to the Amendment, when assessing whether a contract is onerous, the costs of fulfilling a contract that should be taken into consideration are costs that relate directly to the contract, which include as follows:

- Incremental costs; and
- An allocation of other costs that relate directly to fulfilling a contract (such as depreciation expenses for fixed assets used in fulfilling that contract and other contracts).

The Amendment is effective retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2022, in respect of contracts where the entity has not yet fulfilled all its obligations. Early application is permitted.

Upon application of the Amendment, the entity will not restate comparative data, but will adjust the opening balance of retained earnings at the date of initial application, by the amount of the cumulative effect of the Amendment.

The Company is examining the effects of the Amendment on the financial statements with no plans for early adoption.

Notes to the Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**O. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)**

Amendments to IFRS 9, *Financial Instruments*, IAS 39, *Financial Instruments: Recognition and Measurement*, IFRS 7, *Financial Instruments: Disclosures*, IFRS 4 *Insurance Contracts* and IFRS 16, *Leases*, *Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2* ("the Amendments")

The Amendments include practical expedients regarding the accounting treatment of modifications in contractual terms that are a result of the interest rate benchmark reform (a reform that in the future will lead to the replacement of interest rates such as the Libor and Euribor). Thus for example when certain modifications are made in the terms of financial assets or financial liabilities as a result of the reform, the entity shall update the effective interest rate of the financial instrument instead of recognizing a gain or loss.

The Amendments are applicable retrospectively as from January 1, 2021 with early application permitted. All the amendments are applicable retrospectively by amending the opening balance of equity for the annual reporting period in which the amendment was adopted without a restatement of comparative data. Restatement of comparative data is permitted if this is possible without using "hindsight".

In the opinion of the Company, application of the Amendments is not expected to have a material effect on the financial statements.

Notes to the Financial Statements

Note 4 - Cash

	December 31, 2020	December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
NIS	91,641	6,584
USD	867	256
Euro	286	212
	92,794	7,052

Note 5 - Trade Receivables

As of December 31, 2020 and 2019, the Company has one customer – IEC, the exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade receivable is disclosed in Note 21 - financial instruments.

Note 6 - Other Receivables

	December 31, 2020	December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Institutions	32,370	27,027
Advances to suppliers, prepaid expenses and others	11,437	1,360
Other receivables	6,417	-
	50,224	28,387

Note 7 - Pledged Deposit

	December 31, 2020	December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Bank deposits	100,066	-
Suppliers deposits	1,669	1,661
	101,735	1,661

The Company has pledged deposits to secure financing commitments, contracts commitments with suppliers and expected amounts not yet contracted with suppliers.

Notes to the Financial Statements

Note 8 - Inventory

	December 31, 2020	December 31, 2019
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Emergency Diesel Fuel	23,720	23,305

In accordance with Standard (“Amat Mida”) 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold a diesel fuel reserve in a quantity sufficient for the operation of the Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours. In case additional generating units shall be established in the Alon Tavor Site, the abovementioned shall apply to such generating units as well.

Since the existing fuel tanks located in the Alon Tavor Site are not sufficient in order to meet the abovementioned legal obligation, the Company signed an agreement for diesel fuel storage (and diesel fuel line maintenance services) with Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. (“PEI”). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel, within fuel tank of PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi. See also note 22(8) regards the company fuel storage agreement.

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Notes to the Financial Statements

Note 9 - Fixed Assets

Cost	Lands	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
Balance as at December 31, 2019*	74,000	12,570	240,786	983,823	153,785	453	1,465,417
Additions	-	2,863	-	-	1,171	5,034	9,068
Balance as at December 31, 2020	74,000	15,433	240,786	983,823	154,956	5,487	1,474,485

Depreciation	Lands	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
Balance as at December 31, 2019	-	35	1,010	1,712	353	7	3,117
Depreciation for the year	1,089	602	11,115	28,169	4,860	1,248	47,083
Balance as at December 31, 2020	1,089	637	12,125	29,881	5,213	1,255	50,200

Carrying amount balances as at December 31, 2020							
Right of use assets carrying amount	72,911	2,768	-	-	-	-	75,679
Fixed assets carrying amount	-	12,028	228,661	953,942	149,743	4,232	1,348,606
Total carrying amount	72,911	14,796	228,661	953,942	149,743	4,232	1,424,285

* Reclassified

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Notes to the Financial Statements

Note 9 - Fixed Assets (cont'd)

Cost	Lands	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
Balance as at May 7, 2019	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions through business combinations*	74,000	12,570	240,786	983,823	94,693	-	1,405,872
Additions	-	-	-	-	59,092	453	59,545
Balance as at December 31, 2019	74,000	12,570	240,786	983,823	153,785	453	1,465,417

Depreciation	Lands	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
Balance as at May 7, 2019	-	-	-	-	-	-	-
Depreciation for the period	-	35	1,010	1,712	353	7	3,117
Balance as at December 31, 2019	-	35	1,010	1,712	353	7	3,117

Carrying amount balances as at December 31, 2019							
Right of use assets carrying amount	74,000	-	-	-	-	-	74,000
Fixed assets carrying amount	-	12,535	309,485	868,001	197,833	446	1,388,300
Total carrying amount	74,000	12,535	309,485	868,001	197,833	446	1,462,300

* Reclassified

Notes to the Financial Statements

Note 9 - Fixed Assets (cont'd)

A. Security

At December 31, 2020 the total amount of fixed assets of the Company are pledged as security for bank loans (see Note 11 regarding loans and borrowings with respect to terms and repayment dates).

B. Acquisition of fixed assets on credit

During the year ended December 31, 2019, the Company acquired fixed assets on credit in the amount of NIS 29,546 thousand. The cost of acquisition had been paid in full at the reporting signing date.

C. Details on right of use assets

1. The Company leases lands at Jezreel Valley from the Israel Lands Authority. The land in which the Dovrat Facility is located is leased for a period of 29 years, commencing on August 10, 2009, i.e. until March 9, 2039, with no option for extension. The land in which Alon Tavor power plant is located is leased for a period of 49 years, commencing on March 11, 1990, i.e. until March 10, 2039, with an option for extension of the lease period for additional 49 years.
2. During March 2020, the Company has signed a Lease Agreement for its offices, in the total area of 345 Squared Meters, located in the new industrial zone of Or-Yehuda, Israel. The Owners of the offices space is a consortium led by May A.B Nadlan Ltd and Migdal Insurance Company Ltd. The Lease Agreement term is 5 years, with an option to extend it for additional term of 5 years.
3. Maturity analysis of the Company's lease liabilities

	December 31, 2020
	<u>NIS thousands</u>
Less than one year	254
One to five years	1,090
More than five years	<u>1,436</u>
Total	<u>2,780</u>
Current maturities of lease liability	<u>329</u>
Long-term lease liability	<u>2,451</u>

Notes to the Financial Statements

Note 10 - Intangible Assets

	<u>License</u>
Balance as at May 7, 2019	-
Acquisitions through business combinations	458,835
Depreciation for the period	<u>(2,304)</u>
Balance as at December 31, 2019	456,531
Depreciation for the year	<u>(30,681)</u>
Balance as at December 31, 2020	<u>425,850</u>

For further details about the company licenses see also note 22A(5) regarding power purchase agreement (PPA).

Note 11 - Loans and Borrowings

A. Loans and borrowings included in current liabilities

	<u>December 31, 2020</u>	<u>December 31, 2019</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Borrowings from banks:		
Short-term loan	31,000	21,044
Current maturities of bank loans	75,210	80,862
Current maturities of Shareholders loans	53,276	-
	<u>159,486</u>	<u>101,906</u>

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities

(1) Composition:

	<u>December 31, 2020</u>	<u>December 31, 2019</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank loans	1,562,534	1,566,782
Shareholders loans	119,024	157,300
	<u>1,681,558</u>	<u>1,724,082</u>

Notes to the Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

(2) Information on material loans:

Type	Loan date	Original loan amount	Linkage base	Interest mechanism and rate	Payment date of principal	December 31, 2020	
						Face value	Carrying Amount*
						NIS thousands	
Senior debt	December 2, 2019	EUR 351 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	1,323,248	1,334,113
Senior debt	December 2, 2019	EUR 50 m	Euribor	Euribor + 2%	2020-2034	188,521	186,672
Senior debt	October 1, 2020	EUR 30 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	119,248	116,959
Subordinated shareholders loan	November 28, 2019	NIS 172 m	linked	3% fixed	2024	172,300	172,300
Type	Loan date	Original loan amount	Linkage base	Interest mechanism and rate	Payment date of principal	December 31, 2019	
						Face value	Carrying Amount*
						NIS thousands	
Senior debt	December 2, 2019	EUR 351 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	1,323,248	1,341,734
Senior debt	December 2, 2019	EUR 80 m	Euribor	Euribor + 2%	2020-2034	301,634	305,910
Subordinated shareholders loan	November 28, 2019	NIS 157 m	linked	3% fixed	2024	157,300	157,300

* Including current maturities

(3) Financing Agreements

On November 21, 2019, the Company signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with Bank Hapoalim Ltd. as the Arranger and Senior Agent of a Consortium of international commercial banks and Israeli financial institutes (jointly, the "**Lending Parties**"), for the provision of funding the Alon Tavor Site, for a total sum of NIS 1.65 billion, subject to the terms and conditions of the Senior Loan Agreement and the ancillary financing agreements (jointly, the "**Financing Agreements**"). The Financing Agreements include representations and liabilities of the Company, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Financing Agreements and/or cause the Company to be in default with respect to its commitments and obligations. In accordance with the above, the Company is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

During October 2020 One of the original senior lenders under the Offshore Long-Term Facility, transferred EURO 30 million of its participation in Loans under the Offshore Long-Term Facility (the "**Transferred Loans**") to one of the original senior lenders under the Onshore Long-Term Facility and as a result thereof to change the base interest rate applicable to the Transferred Loans as of the execution of the transfer and to make certain additional amendments. The exchange was considered as a derecognition of the financial liability. The Company extinguished the original financial liability and recognized the new financial liability at fair value.

Notes to the Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Contractual restrictions and financial covenants

As regards all the Company's loans, the credit agreements include certain contractual conditions and restrictions on the distribution of dividends, all as commonly agreed in credit agreements of such sort.

Coverage Ratio	Rate
Loan Life Coverage Ratio	1.05:1
Historic Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1
Projected Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1

At the reporting date, in accordance with the Company's cash flow projections, the Company meets the above coverage ratios.

Note 12 - Trade Payables

	December 31, 2020	December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Open debts to suppliers	50,720	28,879

Note 13 - Other Payables

	December 31, 2020	December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Accrued Interest	-	3,065
Accrued expenses	2,192	2,378
Employee benefits	5,163	98
Institutions	6,264	9
Current maturities of lease liabilities	329	-
Liabilities to interested and related parties	6,078	894
	20,026	6,444

Notes to the Financial Statements

Note 14 - Equity

On May 19, 2019, following the Company's incorporation, the Company issued to its shareholders 1,000 share capital in amount of NIS 100.

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%**.

The Company's registered share capital is NIS 1,000, divided into 10,000 regular shares, par value NIS 0.1 each.

On November 21, 2019, as a condition precedent to the Senior Facilities Agreement (the "SFA"), an Equity Subscription Agreement was signed between the Company, its shareholders and Bank Hapoalim B.M (in its capacity as the Security Agent under the senior facility agreement) (the "ESA").

In accordance with the ESA, the Company's shareholders have committed to make available to the Company an amount of NIS 381 million (the "**Total Required Equity**"), which shall be made available by the Company's shareholders in accordance with their respective holdings' interest in the Company. It should be noted that in accordance with the terms of the ESA, certain part of the abovementioned commitment may be provided by a shareholder's loan.

In accordance with the ESA, an amount of NIS 60 million out of the abovementioned Total Required Equity, may be provided by the Company's shareholders, in accordance with their respective holdings' interest in the Company, within one year as of the signature date of the ESA (the "Deferred Equity Injection"). Therefore, each of the Company's shareholders have issued an equity guarantee in favour of Bank Hapoalim B.M in an amount at least equal to such shareholder's respective part in the Deferred Equity Injection, in accordance with such shareholder's respective holdings' interest in the Company.

In light of the abovementioned, on November 28, 2019, the Company has signed with each of its shareholders a subordinated loan agreement, according to which each of the shareholders shall provide to the Company a loan in the amount of NIS 57,433 thousands (i.e., the total amount of NIS 172,300 thousands) (the "**Subordinated Loan Agreements**"). On January 2021 the Company made an early repayment of approx. NIS 60 million see also note 25 – subsequent events.

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. Such injection was made as part of the Deferred Equity Injection under the ESA. The additional Deferred Equity Injection required NIS 45 million waived by the Security Agent and excluded from the Total Required Equity.

The rights of each of the shareholders and the obligations of the Company under the Subordinated Loan Agreements are subject to, and subordinated to the rights of the parties under the SFA.

The annual rate of interest on the outstanding balance of each of the shareholders' subordinated loan (including interest thereon and linkage differentials) shall be 3% and the interest period for any subordinated loan will be three (3) months.

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Notes to the Financial Statements**Note 15 - Production and Maintenance Expenses**

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Gas and other fuels	283,595	21,371
Transmission costs	18,713	1,548
Operation & Maintenance costs	48,628	4,231
Other production costs	13,498	390
	364,434	27,540

Note 16 - Salaries and Subcontractors Expenses

	For the year Ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Salaries, wages and related expenses	7,812	385
Subcontractors (Including seconded employees)	16,288	601
	24,100	986

Note 17 - Administrative and IT Expenses

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Rent and maintenance of buildings	142	51
Professional fees	1,948	85
IT and Communications expenses	531	82
Office Expenses	40	5
Other general and administrative expenses	2,637	-
	5,298	223

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Notes to the Financial Statements**Note 18 - Depreciation and Amortization**

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Depreciation	47,083	3,117
Amortization	30,681	2,304
	77,764	5,421

Note 19 - Financing Income and Expenses**A. Financing Income**

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Revaluation of embedded derivative at fair value through profit or loss	-	13,921
Other	6	-
	6	13,921

B. Financing Expense

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Interest expense on loans	47,642	3,817
Bank commissions fee	2,351	678
Revaluation of economic hedging derivatives	3,643	-
Revaluation of embedded derivative at fair value through profit or loss	8,708	-
Interest expense on lease liabilities	27	-
Net foreign currency exchange rate	27,867	22,841
	90,238	27,336

Notes to the Financial Statements

Note 20 - Taxes on Income

A. Details regarding the tax environment of the Company

(1) Corporate tax rate

The tax rate relevant to the Company in the years 2020 and 2019 was 23%. Current taxes for the reported period are calculated according to the tax rate presented above.

(2) Law for the Encouragement of Industry (Taxes)

During April, 2020 The Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which qualifies as "Industrial Company" as defined in the Law for the Encouragement of Industry (Taxes) – 1969. According to the approval of the tax ruling and according to the law, the Company is entitled to benefits of which the most significant one is higher rates of depreciation.

B. Composition of income tax expense (income)

	For the year ended December 31, 2020	For the period from May 7 (the company's date of incorporation) to December 31, 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Current tax		
Current period	-	-
Deferred tax		
Creation and reversal of temporary differences	22,125	(2,110)
Income tax	22,125	(2,110)

As presented above, there are no differences between the theoretical tax on the pre-tax profit and the tax expense (income).

C. Deferred tax assets and liabilities

Changes in deferred tax assets and (liabilities):

	Fixed Assets	Derivative instruments	Others	Carry- forward losses	Total
Balance as at May 7, 2019	-	-	-	-	-
Changes recognized in profit or loss	3,006	(3,202)	-	2,306	2,110
Balance as at December 31, 2019	3,006	(3,202)	-	2,306	2,110
Changes recognized in profit or loss	(118,979)	2,841	2,616	91,397	(22,125)
Balance as at December 31, 2020	(115,973)	(361)	2,616	93,703	(20,015)

Notes to the Financial Statements

Note 20 - Taxes on Income (cont'd)**D. Tax assessments****(1) 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.

(2) Income tax assessments

The Company initiated its operations during 2019 and therefore has not yet received any final tax assessments.

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments

A. Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk;
- Liquidity risk;
- Market risk.

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

	December 31 2020	December 31 2019
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
<i>Derivatives presented under current assets</i>		
Embedded derivative	4,458	2,000
<i>Derivatives presented under non-current assets</i>		
Embedded derivative	756	11,921
<i>Derivatives presented under current liabilities</i>		
Economic hedging derivatives	3,643	-

B. Risk management framework

The Board of Directors has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework. The Company, through its training and management of standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment.

C. Credit risk

The Company's credit risk arises principally from the Company's receivables. The carrying amounts of financial assets represent the Company's maximum credit risk exposure.

(1) Cash

The Company holds in bank.

The Company consider that its cash and cash equivalents have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

(2) Pledged deposits

The company deposit in pledged deposits amount for guarantee financing commitments in bank with low credit risk and also to guarantee payments to supplier which is governmental entity with low credit risk.

(3) Trade and other receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristic of the Company's customer. For the date of the financial statements nearly 100% of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer (IEC – Israeli governmental company) and therefore there is concentration of credit risk. However, The Company consider that its trade receivables have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk

The Company examines current forecasts of its liquidity requirements so as to make certain that there is sufficient cash for its operating needs, and it is careful at all times to have enough unused credit facilities so that the Company does not exceed its credit limits and is in compliance with its financial covenant. These forecasts take into consideration matters such as the Company's plan to use debt for financing its activity, compliance with required financial covenants, compliance with certain liquidity ratios, and compliance with external requirements such as laws or regulation.

The Company uses activity-based costing to cost its product, which assists it in monitoring cash flow requirements and optimizing its cash return on investments. Typically, the Company ensures that it has sufficient cash on demand and lines of credit to meet expected operational expenses, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments. This disclosure excludes the impact of netting agreements:

	December 31, 2020						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans (1)	31,000	31,178	31,178				
Trade payables	50,720	50,720	50,720				
Other payables (2)	20,026	20,026	18,636	1,131	71	188	
Bank loans (1), (2)	1,637,744	1,923,146	49,010	63,231	140,237	490,250	1,180,418
Shareholders loan	172,300	178,378	59,048			119,330	
Other long-term balances	2,451	3,184	165	165	329	988	1,537
Total	1,914,241	2,206,632	208,757	64,527	140,637	610,756	1,181,955
	December 31, 2019						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans (1)	21,044	21,194	21,194				
Trade payables	28,879	28,879	28,879				
Other payables (2)	6,444	6,444	6,444				
Bank loans (1), (2)	1,647,644	1,965,505	24,922	55,940	109,675	464,931	1,310,036
Shareholders loan	157,300	157,300					157,300
Other long-term balances	29,546	29,546			29,546		
Total	1,733,557	2,051,568	81,440	55,940	139,221	464,931	1,310,036

For information on maturity dates of financial assets, see Notes 5 and 6 regarding trade and other receivables.

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk (cont'd)

- (1) As disclosed in Note 11 regarding loans and borrowings and Note 22 - Commitments and Guarantees, the Company has secured bank loans in the amount of NIS 1,637,744 thousand which contain financial covenants. The breach of a financial covenant may require the Company to repay the loans earlier than indicated in the above table. At the reporting date, the Company is in compliance with all financial covenants.
- (2) The interest payments on variable interest rate loans may be different from the amounts in the above table.

E. Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the company's profit. The purpose of market risk management is to manage and monitor exposure to market risks within acceptable parameters while maximizing profitability. As of December 31, 2020 and the commencement of the commercial operation of the power plant, the main risks to management's assessment are:

1. Changes in regulation applied in the Company operation field as approved by the Electricity Authority.
2. Changes in the electricity tariff (SMP).
3. Change in the cost of purchasing gas and other changes in the electricity and gas market.
4. Political and security events.

(1) *Linkage and foreign currency risks*

Currency risk – foreign currency transactions

The Company is exposed to currency risk on sales, purchases, receivables and borrowings that are denominated in a currency other than the respective functional currency of the company, the NIS. The principal currencies in which these transactions are denominated are NIS, EUR, and USD.

The Company's risk management policy is to hedge foreign currency exposure in respect of forecasted sales and purchases.

- a. Embedded derivative - The Company uses natural hedging to hedge its main currency risk of EUR denominated loans, having a part of its income nominated on EUR, which correlates with its EUR nominated loans repayments.
- b. Economic hedging derivatives - The Company uses hedging financial instruments, mainly forward transactions, to hedge other currency risks such as USD forecasted purchases and investments.

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk

The Company's exposure to linkage and foreign currency risk, was as follows:

	December 31, 2020						
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro NIS thousands	Total monetary	Non- monetary	Total
Current assets:							
Cash and cash equivalents	92,794				92,794		92,794
Trade receivables	46,717				46,717		46,717
Other receivables	10,354	32,370			42,724	7,500	50,224
Derivative instrument				4,458	4,458		4,458
Non-current assets:							
Pledged deposits	101,735				101,735		101,735
Derivative instrument				756	756		756
Current liabilities:							
Loans and borrowings	(31,000)			(75,210)	(106,210)		(106,210)
Trade payables	(6,741)		(43,980)		(50,720)		(50,720)
Other payables	(13,619)	(6,407)			(20,026)		(20,026)
Derivative instruments			(3,643)		(3,643)		(3,643)
Non-current liabilities:							
Other long term liabilities		(2,451)			(2,451)		(2,451)
Provisions	(2,636)				(2,636)		(2,636)
Liabilities to banks				(1,562,534)	(1,562,534)		(1,562,534)
Shareholders loan		(172,300)			(172,300)		(172,300)
Total net exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	197,605	(148,788)	(47,623)	(1,632,530)	(1,631,336)	7,500	(1,623,836)
December 31, 2019							
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro NIS thousands	Total monetary	Non- monetary	Total
Current assets:							
Cash and cash equivalents	7,052				7,052		7,052
Trade receivables	51,521				51,521		51,521
Other receivables	28,387				28,387		28,387
Derivative instrument				2,000	2,000		2,000
Non-current assets:							
Pledged deposits	1,661				1,661		1,661
Derivative instrument				11,921	11,921		11,921
Current liabilities:							
Loans and borrowings	(21,044)			(80,862)	(101,906)		(101,906)
Trade payables	(7,508)		(21,371)		(28,879)		(28,879)
Other payables	(3,379)			(3,065)	(6,444)		(6,444)
Non-current liabilities:							
Liabilities to banks				(1,566,782)	(1,566,782)		(1,566,782)
Shareholders loan		(157,300)			(157,300)		(157,300)
Other long-term liabilities			(29,546)		(29,546)		(29,546)
Total net exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	56,690	(157,300)	(50,917)	(1,636,788)	(1,788,315)	-	(1,788,315)

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(b) Sensitivity analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following currencies against the NIS, as indicated below would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency as the embedded derivative and foreign currency denominated balances as the senior debt. This affect would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate variance that the Company considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

	December 31, 2020			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro ¹	30,320	30,320	(30,803)	(30,803)
10% in the euro ¹	50,574	50,574	(68,116)	(68,116)

	December 31, 2019			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro ¹	25,326	25,326	(25,326)	(25,326)
10% in the euro ¹	50,651	50,651	(50,651)	(50,651)

1 The sensitivity stems mainly from loans and embedded derivative denominated in foreign currency.

(2) Interest rate risk

The Company is exposed to a cash flow risk from its variable-rate debt instruments. However, most of the debt raised by the Company is at a fixed rate.

(a) Profile

At the end of the reporting period the interest rate profile of the Company's interest-bearing financial instruments as reported to the management of the Company, other than derivatives (see hereunder), was as follows:

	December 31 2020	December 31 2019
	NIS thousands	NIS thousands
Unlinked fixed rate instruments		
Loans from banks	1,480,616	1,365,709
Variable rate instruments		
Loans from banks	188,128	306,321

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(2) Interest rate risk (cont'd)

(b) Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Company does not account for any fixed rate financial assets and liabilities at fair value through profit or loss, and the Company does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the end of the reporting period would not affect profit or loss.

(c) Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A increase or decrease of one percentage point in interest rates at the end of the reporting period would have increased (decreased) equity and profit or loss by the amounts shown below (after tax). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

	December 31, 2020			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(391)	(391)	398	398

	December 31, 2019			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(253)	(253)	255	255

- (1) The profit changes when there is an increase in interest rates mainly as the result of higher interest expenses on variable rate credit.

F. Fair value

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

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other short-term investments, deposits, derivatives, bank overdrafts, short-term loans and borrowings, shareholders loans, trade payables, other payables and proposed dividend 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:

	December 31, 2020		December 31, 2019	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Non-current liabilities:				
Long-term bank loans(*)	1,637,744	1,658,086	1,650,986	1,628,253

(*) Including current maturities

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

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

Fair value is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rate used to discount the expected cash flows is based on a governmental return curve as of the reporting date (Level 2 in the fair value hierarchy), plus a suitable fixed credit spread, and was as follows:

	December 31, 2020	December 31, 2019
Interest rate	2.5%	2.6%

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

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

	December 31, 2020 NIS thousands	Fair Value Level
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Cash-settled share-based payment arrangements	(4,000)	Level 2
Economic hedging derivatives	(3,643)	Level 1
Embedded derivative	5,214	Level 2

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 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
Cash-settled share-based payment arrangements	Fair value measured on the basis of difference between adjusted 'base price' at the time of grant and the Company's valuation fully diluted.	Not applicable	Not applicable

Notes to the Financial Statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

(4) Valuation processes used by the Company

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a yearly basis. 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.

The fair value of cash-settled share-based payment arrangements is determined on a yearly basis accordance to external valuation of the Company published by its shareholders. Measurement inputs include the Company valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility, expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value

Note 22- Commitments and Guarantees

A. Commitments

(1) Lease Rights Transfer by the ILA

In accordance with the Sale Agreement, IEC's lease rights in the plots in which the Dovrat wastewater facility linked to the site and the Alon Tavor Site are located, were transferred to the Company (the "Assigned plots").

(2) The O&M Agreement

The Company and MRC Operation Ltd. (the "**O&M Contractor**"), which is a company held by the Company's shareholders in equal parts (33.33% each)³, have signed on November 2019 an agreement for the provision of operation and maintenance services regarding Alon Tavor Site, under which the O&M Contractor shall provide the services and labor required in accordance with the Company's requirements attached to the agreement.

During the term of the agreement, the Company shall pay to the O&M Contractor certain payments, some of them are fixed and some of them are calculated as per KW/h produced.

(3) Long Term Services Agreement ("LTSA")

On November 21, 2019, the Company signed with General Electric International, Inc and GE Global Parts & Products GmbH (jointly, "**GE**"), a long-term services agreement for the Combined Cycle Unit, under which GE will provide services and certain parts for the Unit(s), under the terms as defined in the LTSA. In addition, the LTSA includes availability guarantee for the operation of the Units(s) by GE.

The LTSA shall be in force for a period of 15 years from the maintenance start date, as defined in the LTSA, unless terminated earlier in accordance with the provisions of the LTSA.

Following the signing of the LTSA, the Company purchased from GE the mandatory spare parts, as defined in the LTSA, in the value of USD 17 million. In case the Company is required to purchase additional mandatory spare parts which are not covered under the LTSA, it shall pay to GE for such additional mandatory spare parts payments based upon the time and material rates defined under the LTSA. Furthermore, the LTSA includes monthly fees and factored hours adder fee, and additional payments for extra work.

³ China Harbor Engineering Company Ltd. holds its interests in MRC Operation Ltd. via its Israeli subsidiary, PAN-MEDITERRANEAN ENGINEERING COMPANY LTD, company fully owned by China Harbor Engineering Company Ltd.

Notes to the Financial Statements

Note 22- Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

(4) Agreement for the Transmission of Natural Gas

On November 28, 2019, an agreement was signed between the Company and Israel Natural Gas Line Company Ltd. ("INGL") for the construction of the required natural gas installations for the transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site, and for the transmission services for the natural gas that is required for the operation of the relevant Generating Units. The term of the agreement is 15 years starting at December 2019, which may be extended, subject to the Company's choice, for an additional period of 5 years. The natural gas' quality specifications to be transported by INGL to the Alon Tavor Site are specified under the agreement.

The Company shall pay to INGL monthly payments for the natural gas capacity ordered by the Company and transmission fee, which is dependent on the natural gas quantities transmitted to the Alon Tavor Site.

(5) Natural Gas Purchase Agreement - TAMAR

On November 27, 2019, the Company entered into an agreement with the partners of the Tamar reservoir ("Tamar"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall come into force on the date of inception and shall continue until May 31, 2021. The Company may extend the agreement term from time to time by additional periods, subject to 120 days' notice.

The Consideration to be paid to the partners of Tamar is to be calculated in accordance with the formula specified in the agreement, which is based on the price per MMBTU (measurement unit of natural gas by calorific value) specified in the agreement, multiplied by the natural gas nominations provided by the Company.

(6) Natural Gas Purchase Agreement - ENERGEAN

On November 20, 2019, the Company entered into an agreement with Energean Israel Limited ("Energean"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed common mechanisms specified in the agreement such as take or pay, carry forward and others.

The agreement shall come into force on the date of its signature and shall be in force until 3 December 2034. The actual transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site is expected to begin on 2021.

The prices under the agreement are based on agreed tariffs, all indexed to the weighted average production component as published from time to time by the Electricity Authority, and are subject to minimum price.

According to the agreement, the Company has the rights to resell or transfer any quantities of natural gas taken from Energean under the agreement.

Notes to the Financial Statements

Note 22- Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

(7) Natural Gas Purchase Agreement - LEVIATHAN

On November 2020, the Company entered into an agreement with the partners of the Leviathan reservoir ("Leviathan"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall come into force on its signing date and shall continue for the period until the earlier of: (i) twenty-four (24) months from the commercial start date of Leviathan Reservoir; and (ii) the Tanin Karish Reservoir start date. The agreement period may be extended mutually by the Parties. The Consideration to be paid to the partners of Leviathan is to be calculated in accordance with the natural gas price specified in the agreement, which is based on the price per MMBTU (measurement unit of natural gas by calorific value) specified in the agreement, multiplied by the natural gas nominations provided by the Company.

(8) Diesel Fuel Storage and Maintenance Services Agreement

On November 2019, an agreement for Diesel fuel storage and Diesel line maintenance services was signed between the Company and Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. ("PEI"). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel, within fuel tank of PEI's diesel fuel storage facility in Elroi (the "**Fuel Tank**"). Under the agreement, the Company does not use the entire Fuel Tank's volume, but solely a part of the full volume of the Fuel Tank. In addition, PEI shall provide maintenance services for the transmission of the diesel fuel from Elroy to Alon Tavor Site's infrastructure and transmission of diesel fuel services.

The term of the agreement is for a period of 15 years, commencing as at December 2019.

The monthly fee for the volume of the Fuel Tank used under the agreement shall be in accordance with the tariff set from time to time in the Commodity and Services Price Order (Fuel Infrastructure Tariffs) for storage use. For the maintenance services of the infrastructure, the Company will pay the "Maintenance of Designated Lines for Consumer Owned Pipeline", in accordance with the pipeline's length, multiplied by the tariff per kilometer. Any other usage and transmission service from the diesel fuel source to Elroy will be paid in accordance with the tariff order that will be in effect on the day the service is provided.

B. Bank Guarantees

As of the date of these financial statements, the Company has provided bank guarantees as required under the Financing Agreements, for the benefit of its natural gas suppliers and additional service providers, for the benefit of the Public Services Authority – Electricity, as required for compliance with the Company's Licenses terms and for the benefit of the Local Planning and Building Committee, to secure the Company's obligations to issue building permits for certain buildings located in the Alon Tavor Site.

The total amounts of the bank guarantees provided by the Company are approximately NIS 35.9m and USD 8.5m.

Notes to the Financial Statements

Note 22- Commitments and Guarantees (cont'd)

C. Liens

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Alon Tavor power plant and its power generation facilities (the "**Project**"), as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (2) A Floating lien, first-degree, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Project, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (3) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all Company's VAT rights, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (4) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to the Assigned Plots.

Note 23 - Share-Based Payment Arrangement

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, each portion will vest according to full year service commencing as of September 2019. The Warrants shall be exercisable, in whole or in part, no later than 2029, subject to continuance of the Company's officer employment.

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 period. Measurement inputs include the Company valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value. As of December 31, 2020, amount of approximately NIS 4 million recognized as salary expenses in profit or loss and as liability in other payables – employee benefits. See also note 21(F) regards the fair value valuation.

Notes to the Financial Statements

Note 24 - Related Parties

A. Shareholders subordinated loan

	The terms of the note			Balance as at December 31 2020	Expenses for 2020
	Face value	Interest rate	Linkage base		
Company's Shareholders – See Note 11	172,300	3%	CPI	177,899	5,140

	The terms of the note			Balance as at December 31 2019	Expenses for 2019
	Face value	Interest rate	Linkage base		
Company's Shareholders – See Note 11	157,300	3%	CPI	157,759	459

B. Transactions and balances with related and interested parties

Related/interested party	Nature of transaction	Transaction value	
		Year ended December 31, 2020	Year ended December 31, 2019
		Value of transactions	Value of transactions
		NIS thousands	NIS thousands
Company's Shareholders	Loans received	15,000	157,300

Revenues and expenses:

Entity held by the same shareholders	O&M services	40,190	3,617
Company's Shareholders	Financing expenses	5,140	459
Company's Shareholders	Acquisition costs	-	435

Related/interested party	Statement of financial position	Balance in the statement of financial position	
		December 31, 2020	December 31, 2019
		NIS thousands	NIS thousands
Entity held by the same shareholders	Other receivables	3,388	-
Entity held by the same shareholders	Trade payables	1,699	3,617
Company's Shareholders	Other payables	6,078	459
Company's Shareholders	Loans and borrowings	172,300	157,300

Notes to the Financial Statements

Note 25 - Subsequent Events

- (1) Subordinated shareholders loan repayment - Following the date of these financial statements, the Company repaid shareholders loan in amount of approximately NIS 60 million. For further details regards the Company's shareholders subordinated loan see note 11 – loans and borrowings.
- (2) National consul Peaker approval - after the reporting period, an approval of the national consul for the construction of the Peaker was received, and now only final approval of the government is missing in order to complete the statutory process. See also note 1(c) on the Company legal framework.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-23	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המצורפים על המצב הכספי של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

קוסט פורר גבאי את קסירר
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 בפברואר, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
3,446	2,412	3	מזומנים ושווי מזומנים
5,438	3,303	4	חייבים ויתרות חובה
8,884	5,715		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
897,240	893,310	5	נדל"ן להשקעה
79	57		רכוש קבוע
897,319	893,367		
906,203	899,082		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
22,226	22,093	6	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
2,308	1,091	7	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
7,441	8,991	8	זכאים ויתרות זכות
31,975	32,175		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
261,096	238,187	9	הלוואות לזמן ארוך
127,582	131,205	16	מסים נדחים
388,678	369,392		
<u>הון</u>			
2	2	15	הון מגיות
477,246	489,211		יתרת רווח
8,302	8,302	17	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
485,550	497,515		
906,203	899,082		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאיר שמיר
דירקטור

ירון ורקמן
דירקטור

23 בפברואר, 2021
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	אלפי ש"ח		
				<u>הכנסות</u>
57,629	55,843			מדמי שכירות
11,386	10,566			מדמי ניהול
69,015	66,409			
12,561	12,029	11		הוצאות אחזקה, נטו
56,454	54,380			רווח גולמי
2,006	3,318	12		הוצאות הנהלה וכלליות
74,578	(13,839)	5		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
129,026	37,223			רווח תפעולי
11,334	7,610	13		הוצאות מימון, נטו
117,692	29,613			רווח לפני מסים על הכנסה
26,765	7,648	16ה'		מסים על הכנסה
90,927	21,965			רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות אלפי ש"ח	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>			
2	396,319	8,302	404,623
-	(10,000)	-	(10,000)
-	90,927	-	90,927
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>			
2	477,246	8,302	485,550
-	(10,000)	-	(10,000)
-	21,965	-	21,965
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>			
2	489,211	8,302	497,515

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח			
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>	
90,927	21,965	רווח נקי	
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	
		התאמות לסעיפי רווח או הפסד:	
11,334	7,610	הוצאות מימון, נטו	
(74,578)	13,839	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	
36	22	פחת	
26,765	7,648	מסים על הכנסה	
(36,443)	29,119		
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:	
1,180	1,553	ירידה בחייבים ויתרות חובה	
948	(1,217)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה	
(2,070)	1,145	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
58	1,481		
		מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:	
(9,402)	(8,664)	ריבית ששולמה	
(3,944)	(3,969)	מסים ששולמו	
940	1,037	מסים שהתקבלו	
(12,406)	(11,596)		
42,136	40,969	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>	
(2,112)	(9,909)	השקעה בנדל"ן להשקעה	
(2,112)	(9,909)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(22,253)	(22,094)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(10,000)	(10,000)	דיבידנד לבעלי מניות
(18,000)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
(50,253)	(32,094)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(10,229)	(1,034)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
13,675	3,446	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
3,446	2,412	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. החברה הקימה בנייני משרדים באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון לשם מכירתם והשכרתם. החברה הינה בבעלות חברת 'אשטרום נכסים' בע"מ (42.33%), 'מבטח שמיר נדל"ן' בע"מ (42.33%) ו'תמיר ומיצר החזקות' בע"מ (15.34%).

ב. גרעון בהון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר, יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה ו/או לממן את הגרעון בהון חוזר מפעילותה השוטפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט נדל"ן להשקעה אשר נמדד בהתאם לשווי ההוגן.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים1. מטבע הפעילות

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה

קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

1. תכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

החברה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

נכס בהקמה כולל את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, עלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 16 בדבר רכוש קבוע.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים, על בסיס הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בשיעור שבין 6% ל-33% לשנה (בעיקר 6%).

ט. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס לרווח כולל אחר או בהון.

י. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר שחלוקת הדידינדים אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דידינדים על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

7. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות הטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר.

יא. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

יב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיירש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

יג. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,446	2,412

פקדונות למשיכה מיידית

הפקדונות למשיכה מיידית בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום המאזן ריבית שוטפת, בשיעור של 0.01% (2019 - זהה), המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות.

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
4,213	3,173
-	(630)
82	82
107	125
-	51
534	-
502	502
5,438	3,303

לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות

הפרשה לחומ"ס

הוצאות מראש

מקדמות לספקים

פקדון בנאמנות

מס הכנסה עודף מקדמות

אחרים (*)

(*) החברה העבירה לצד קשור סך של 500 אלפי ש"ח כהלוואה, שאינה נושאת ריבית והצמדה,

אשר יהפכו לתשלום ראשון מתוך סך של 2 מיליון ש"ח המהווים שכר טרחה בגין הגדלה והסדרת שטחי חנייה נוספים בפארק. במקרה של אי הצלחה תוחזר קרן ההלוואה במלואה.

ב. ניתוח יתרת לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות :

סה"כ	מערל 120 יום	60-120 יום	עד 60 יום	שמועד פרעונם טרם הגיע	
אלפי ש"ח					
3,173	741	933	454	1,045	31 בדצמבר, 2020
4,213	375	289	1,593	1,956	31 בדצמבר, 2019

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
820,550	897,240	יתרה ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה
74,578	(13,839)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (ראה ב' להלן)
2,112	9,909	השקעות במהלך התקופה
897,240	893,310	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון בין 7% לבין 9% (בעיקר - 7%) (2019 בעיקר 7%). נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית מבני תעשייה העתידיים להפיק דמי שכירות.

ג. הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של החברה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו מחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
		רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:
(34,288)	(35,239)	עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
37,125	38,258	ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
44,862	44,666	עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%
(44,862)	(44,666)	ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

באור 6: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור הריבית %
22,050	צמוד + 3.1
22,226	צמוד + 3.1

31 בדצמבר, 2020

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2019

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 7: - התחייבויות לספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
139	486
2,169	605
2,308	1,091

חובות פתוחים
שטרות לפרעוןבאור 8: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,585	2,492
2,689	2,674
294	247
1,446	995
401	843
-	1,210
26	19
7,441	8,991

בעלי מניות - בגין דמי ניהול וחשבון שוטף
פקדונות מלקוחות
ריבית לשלם
הוצאות לשלם
מע"מ, נטו
הכנסות מראש
אחרים

באור 9: - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2016 נטלה החברה מתאגיד פיננסי הלוואה בסך כולל של כ-350 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 3.1%. בעלי המניות העמידו ערבות בעלים לפירעון ההלוואה. ההלוואה תיפרע ב-64 תשלומי קרן רבעוניים שווים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים. בנוסף סוכם כי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל-1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון ההלוואות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי.

31 בדצמבר, 2020			
יטרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יטרה	שיעור ריבית אפקטיבית %
238,187	22,093	260,280	3.10%

הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 3.1% (*)

(*) לאחר ניכוי בסך של כ-4,839 אלפי ש"ח בגין יתרת שווי הטבה מבעל שליטה שנוצרה בעקבות ערבות בעלים (ראה לעיל).
שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה בידי החברה בסך של כ-8,377 אלפי ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי ההלוואה מתאגיד פיננסי.

באור 10: - מכשירים פיננסייםא. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה, מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכונים השוק. ניהול הסיכונים, כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

ב. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן, מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין החברה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.

באור 11: - הוצאות אחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,522	1,394
1,385	1,302
3,818	3,535
595	638
1,056	1,480
2,107	1,599
(2,424)	(1,964)
2,992	2,485
378	440
978	980
154	140
12,561	12,029

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

באור 12: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,063	1,063
764	1,185
29	34
43	31
-	75
-	630
1	232
106	68
2,006	3,318

דמי ניהול לבעלי מניות
תרומות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד וטלפון
שיווק ותיווך
הפרשה לחובות מסופקים
משפטיות
אחרות

באור 13: - הוצאות מימון, נטולשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2019 2020

אלפי ש"ח

3	1
63	47
-	15
66	63

הכנסות מימון

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית ממס הכנסה
אחרות

הוצאות מימון

הוצאות ריבית ועמלות בנקאיות
הוצאות ריבית על הלוואות לזמן ארוך
שערוך הלוואות לזמן ארוך
הפחתת הטבה מעסקה עם בעלי מניות (ראה ביאור 20)
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

23	4
9,377	8,600
969	(1,720)
822	772
209	17
11,400	7,673

באור 14: - שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד פיננסי רשמה החברה שעבוד קבוע על נכס המקרקעין אשר ברשותה וזכויותיה הנובעות ממנו.

באור 15: - הון

א. ההרכב :

31 בדצמבר 2020 ו-2019

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1,200	22,900

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. ביום 20 באפריל, 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח.
ביום 28 באוקטובר, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח.

באור 16: - מסים על הכנסהא. חוקי המס החלים על החברהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020 ו-2019 הינו 23%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ד. מסים נדחים

ההרכב:

מאזנים	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
127,582	131,205

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

תנועה:

2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
104,073	127,582
23,509	3,623
127,582	131,205

התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 1 בינואר

נזקף לרווח או הפסד

התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 31 בדצמבר

באור 16: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
4,129	4,296	מיסים שוטפים
(873)	(271)	מיסים בגין שנים קודמות
23,509	3,623	מיסים נדחים
<u>26,765</u>	<u>7,648</u>	

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
117,692	29,613	רווח לפני מסים על הכנסה
23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
27,069	6,811	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		<u>עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:</u>
176	273	הוצאות לא מוכרות למס
242	930	הפרשים בבסיס המדידה
-	(11)	ריבית מס הכנסה
(873)	(271)	מיסים בגין שנים קודמות
151	(84)	אחרים
<u>26,765</u>	<u>7,648</u>	מיסים על הכנסה

באור 17: - הטבת בעלי שליטה

במהלך חודש אוקטובר, 2016 התקבלה הלוואה מתאגיד פיננסי בסך של כ-350 מיליון ש"ח (ראה באור 10 לעיל). כנגד הלוואות אלו העמידו בעלי מניות בחברה (המחזיקים ב-84.66% ממניות החברה) לבנק ערבות בעלים בגובה ההלוואה שהתקבלה. שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה במועד נטילת ההלוואה בידי החברה, אשר נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של כ-8.38 מיליון ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 היתרה המופחתת של שווי ההטבה עומדת על סך של כ-4.84 מיליון ש"ח (2019- כ-5.61 מיליון ש"ח). ההטבה הנ"ל מוצגת בניכוי המס בהון.

באור 18: - הסכם שכירות עם צד קשור

במהלך חודש פברואר, 2020 חתמה החברה על חוזה שכירות בלתי מוגנת עם בעלת מניות בחברה אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") לפיו תשכור אשטרום שטח של כ-2,844 מ"ר בקומות 13 ו-14 בבניין, ו-60 חניות תת קרקעיות החל מ-1 בינואר, 2020 בתמורה כוללת בסך אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. אשטרום הסבה את השטח לחללי עבודה משותפים אותם היא משכירה למשתמשי קצה. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות של כ-120 חודשים. במהלך שנת 2020 קיבלה החברה מאשטרום 2,330 אלפי ש"ח.

באור 19: - אירועים מהותיים בתקופה

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.

נכון למועד הדוח העריכה החברה את שווי הנכס בעזרת מעריך שווי חיצוני ומדדה את הפגיעה האפשרית בתזרים ההכנסות הצפוי ממנו על בסיס הערכת ההקלות/הנחות שצפויות להינתן עד לחזרה לפעילות רגילה, נכון למועד הדוח לא צפוי קיטון מהותי בתזרים ההכנסות מהנכס, כמו כן במהלך השנה לא נתנו הנחות מהותיות לשוכרים בשכ"ד.

להערכת החברה במידה והמשבר יתארך לאור גילויים של סוגי מוטציות חדשות או לחילופין אי הצלחת אפקטיביות מתן החיסונים, עשוי הדבר להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות/להביא לירידה בביקושים לשטחים להשכרה הן בתחום המסחר והן בתחום המשרדים/להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של השותפות.

נכון למועד הדוח לאירוע אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, אך יחד עם זאת במידה והמשבר ימשך השותפות מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור מגוון השוכרים וכן רמת הנזילות הנוכחית של השותפות.

F:\W2000\w2000\925477\M\12\9-IFRS.docx

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

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

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

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

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

שומת מקרקעין מקיפה

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

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

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

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

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

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

09 דצמבר 2020
 מספרנו: 30197.120/20

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

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

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

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

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

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

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

בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית

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

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף

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

ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירוט השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

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

בעלי הזכויות בנכס : מגדלי הוד השרון בע"מ

מועד הזמנת חוות הדעת : 25 בנובמבר 2020

תאריך הביקור בנכס¹ : 15 דצמבר 2020

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2020

הנסיבות בגינן בוצעה

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

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

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

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

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

יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

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

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

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

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

⁴ בניין B.

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

תיאור הנכס והסביבה

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

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

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

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

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

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

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

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

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

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

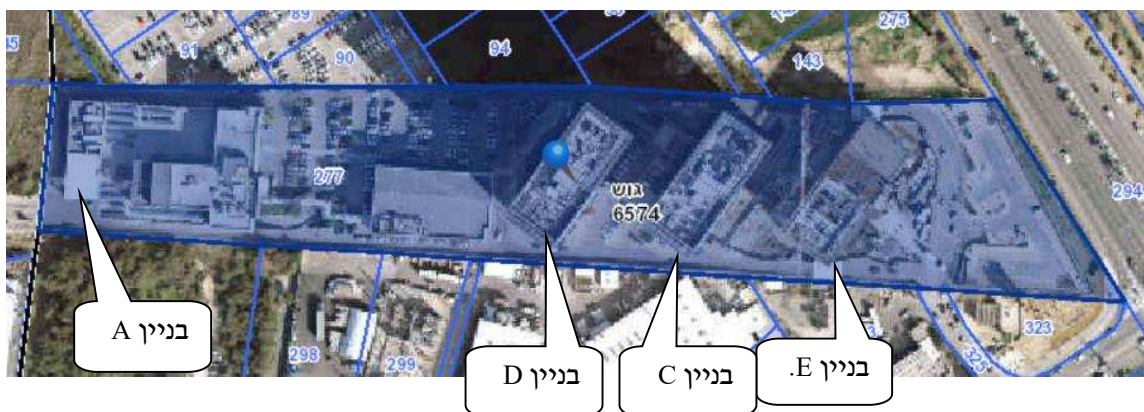
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



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



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

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

להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

בניין A :

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

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

רמת הגמר בבניין, כוללת בין היתר, ריצוף בטון מוחלק, רצפת פרקט בחדרי המשרדים, ציפוי p.v.c, אריחי אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכויות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר. מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע (שיעור תפוסה של 77%), + 4 מקומות חניה בקומת המרתף.

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

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

להלן תמונות בניין A:

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

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

בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ" בקומת הקרקע וחברת אינטואיט (צ'ק) תוכנה בע"מ בקומה א'. נכון למועד הביקור שטחי המשרדים בבניין עברו שיפוץ כללי, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

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

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



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

² תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.

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

בניין C :

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

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

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתפים (-1) - (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה ² כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 153 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ³	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

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

מרבית שטח הבניין מושכר למעט 422 מ"ר משרדים (כ- 98% שיעור תפוסה) וכ- 153 מ"ר מחסנים.

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

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

להלן תמונות בניין C:

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

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

בניין D :

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

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

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

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

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

הבניין מושכר ברובו (כ- 97%) למעט 711 מ"ר פנויים בקומה 12 וכ- 21 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין D:

לובי קומתי	לובי בניין D
	
משרד לדוגמא	מסדרון
	

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

בניין E :

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

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

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

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

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

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

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

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות פנים של בניין E:

לובי מעליות קומתי	לובי בניין E
	
משרדים ברמת גמר מלאה	
	
משרדים ברמת מעטפת	מטבחון
	

מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

בתחום הפארק בהתאם להיתר בנייה מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383¹ מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים. בנוסף הושכרה חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ- 10 דונם, ע"י חברת "מגדלי הוד השרון" למטרת חניון זמני הכולל כ- 393 מקומות חנייה (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

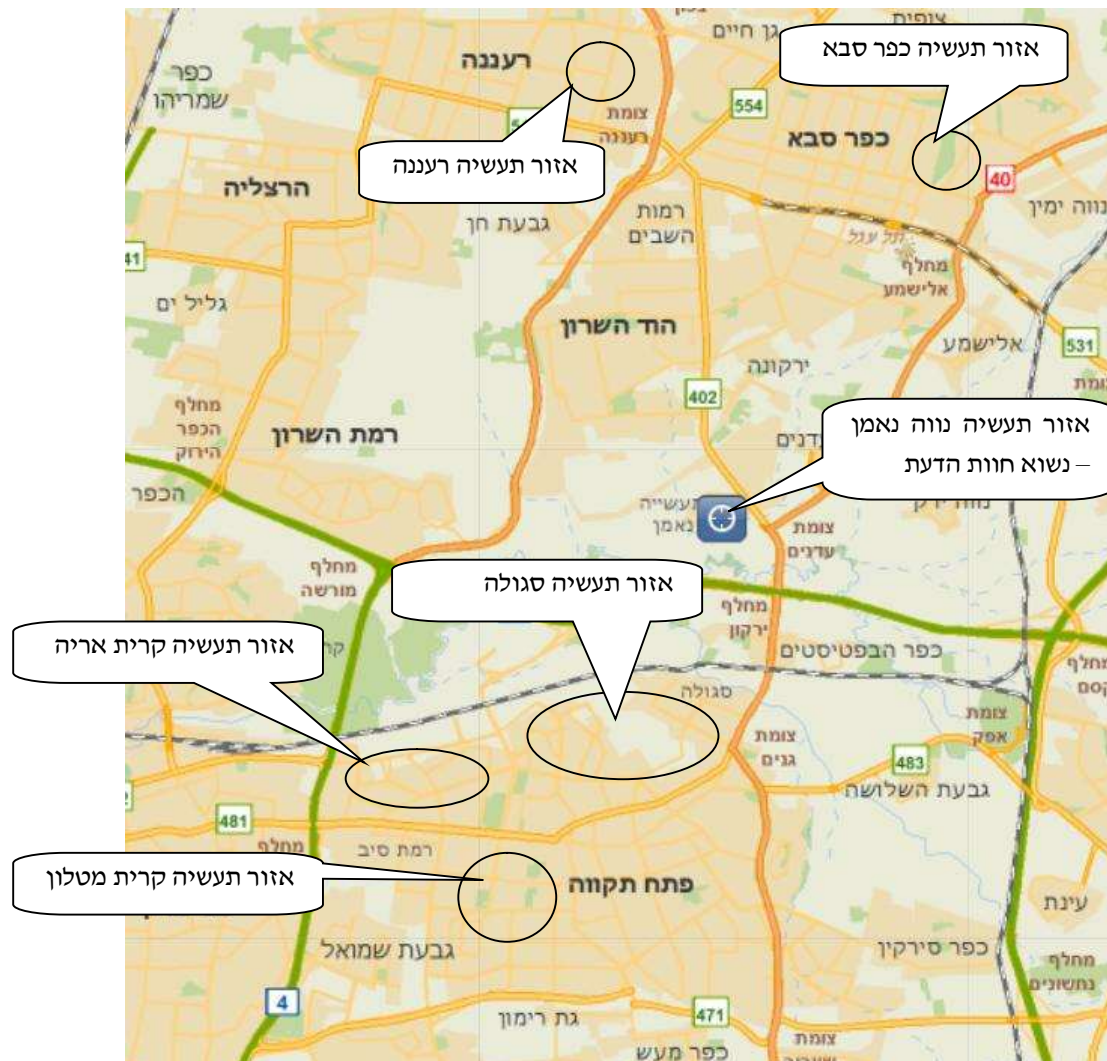
שמות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

תיאור הסביבה העסקית

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

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

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

אזור תעשייה כפר סבא:

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

אזור תעשייה פתח תקווה:

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

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

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

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

הרקע התכנוני

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

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : מעל מפלס הקרקע :

שימוש עיקרי : 160%

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

מתחת למפלס הכניסה :

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

מספר קומות כולל קומת עמודים : עד 14 קומות

תכסית : 50%

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

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

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

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

כללי:

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

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

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

איכות סביבה:

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

היתר בניה:

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

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

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

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

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

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

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

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

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

הוראות בינוי:

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

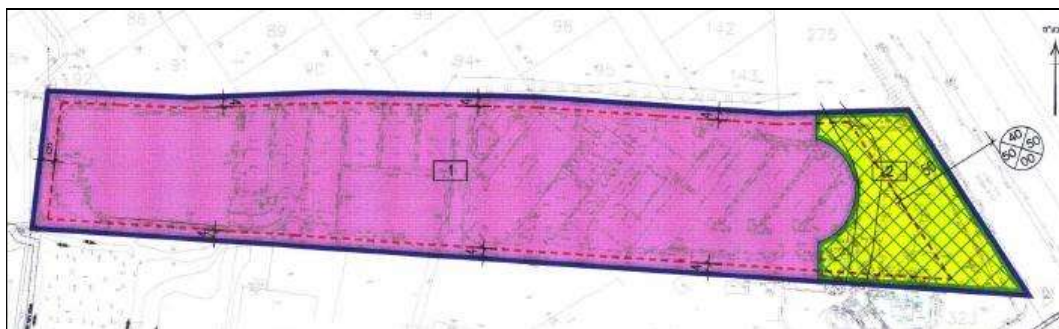
תנאי למתן היתר בניה :

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

חניה :

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

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית :



המקרא :

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

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

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

רישוי

היתרי בניה בניין B + A:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

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

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

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

² הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").
עמוד 25

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

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

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

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

סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.

חניה עילית: 161² מקומות חניה בפועל

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

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

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

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

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

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

להלן טבלת שטחי הבניה:

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

¹ מתחת לבניין E מתוכנן.

² בניין ה' הכוונה לבניין E.

I:\DATA\DOC30100\30197.120.doc

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

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

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

בניין E :

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

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

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

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

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

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

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

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

⁷ 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

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

היטל השבחה:

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

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

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 09.12.2020, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

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

חכירה:

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

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

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

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

משכנתאות:

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

זיקת הנאה וזכות קדימה:

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חזוה ישן:

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

חזוה חדש:

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

לתשומת לב:

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

¹ בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

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

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

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

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

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

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

דמי שכירות:

ו. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות¹ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 31 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31.12.2020 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

בניין	A	B	C	D	E	סה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / במקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	337,953 ₪	84,925 ₪	1,185,177 ₪	1,251,972 ₪	1,248,356 ₪	4,108,383 ₪	64.60
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	0 ₪	0 ₪	13,467 ₪	4,215 ₪	1,170 ₪	18,852 ₪	56
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	36,175 ₪	13,300 ₪	133,672 ₪	0 ₪	305,549 ₪	488,696 ₪	391
סה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניות עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ						65,110 ₪	170
סה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעוגל						4,681,000 ₪	

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

חניית עליות (עפ"י היתר) + (מושכרים) (פנויים)	חניית תת קרקעיות פנויות	חניית תת קרקעיות (עפ"י חוזים) (מושכרות)	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
383	4	100	-	-	1,666	5,700	A
	-	35			1,400	1,400	B
	-	364	153	230	422	17,833	C
			21	77	711	19,671	D
	0	750	444	29	1,530	18,998	E (מאוכלס ברובו)
383	4	1,249	618	336	5,729	63,602	סה"כ

שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 92%¹.

¹ בניין D – 97% תפוסה, בניין A – 77% תפוסה, בניין B – 50% תפוסה, בניין C – 98% תפוסה, בניין E – 93% תפוסה.

דמי ניהול:

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

הכנסות מניהול - 12,519,779 ₪

הוצאות:

הוצאות תפעול - 9,986,179 ₪

הוצאות הנהלה וכלליות - 162,870 ₪

דמי ניהול (cost + 15%) - 1,522,357 ₪

סה"כ הוצאות ניהול **11,671,406 ₪ (-)**

עודף מהפעלה = 848,373 ₪

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

רווח מצובר חשמל:

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (11-12/2019 – 01-10/2020) מסתכם בסך של 2,718,764 ₪ לשנה (כ- 226,000 ₪ לחודש).

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-14 קומות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 3-14 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
 - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-92% (שטח לשיווק של 18,998 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון הכנסות.
 - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
 - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשא חוות הדעת.
 - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות¹ + 383 מקומות חנייה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
 - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

¹ כאשר בפועל מושכרים כ-1,249 מקומות חניה תת קרקעיים.

- הנתון כי בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבינוי הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת התקיימה פגישה במשרדי הוועדה המקומית "הוד השרון", ברם טרם החלו בהכנת תכנית נקודתית והמחיר למ"ר בנוי של (כ- 11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בניה, לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבטון עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- הנתון כי בנין B קומת המרתף התחתונה המשמשת בפועל למטרת חניה מסווגת על פי היתר בניה ביעוד לאחסנה, לפיכך באומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הובא בחשבון שווי על פי היתר כאחסנה ולא על פי המצב הקיים בפועל.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 92%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.5% יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות 8% או יותר.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, העולם וישראל נמצאים בעיצומה של התפרצות מגפה ווירלית (קורונה Covid -19). נכון לחודש דצמבר 2020 אושרה פתיחתם המחודשת של מרכזי הקניות הפתוחים והקניונים, יחד עם זאת, בכפוף למגמת התחלואה, הממשלה יכולה לדרוש סגירת מרכזי קניות פתוחים וסגורים לתקופת זמן מוגבלת (למעט ענף רשתות מזון ופארם). לאחרונה אושר ע"י מכון ה-FDA האמריקאי מתן חיסונים וגם בישראל אושר והחלו במתן חיסונים החל מיום 20.12.2020, באופן בו צפוי כי במהלך שנת 2021 המגפה תדעך. שווי נכס מניב הינו צופה פני עתיד (הוון זרם הכנסות בעתיד), יחד עם זאת, ככל שיש צפי להקטנת תקבולי השכירות ו/או הפסד דמי הניהול, בתקופה זמנית בעקבות הקורונה יש להפחית סכומים אלה מאומדן השווי. מאחר והנכס שבנדון משמש בשלמות לשטחי משרדים / תעשייה עתירת ידע, אשר אינה נכללת כענף הנסגר בעת החלת סגר וממשיכה לפעול במתכונת רגילה, לא הובא בחשבון הפחתה בגין הפסד הכנסות מדמי שכירות במהלך 2021.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

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

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

כללי:

משרדים:

- בנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 60 ₪ - 64.6 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר נערכו עסקאות בשנה האחרונה בבניין C לפי 63 ₪ למ"ר, בקומות הגבוהות בין 66 – 83 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 – 14) מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 75 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות לשטחי משרדים בהוד השרון נעים סביב כ- 60 ₪ - 72 ₪ / למ"ר.
- באזור תעשייה נווה נאמן בהוד השרון, נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים שנעים בין 11,000 ₪ - 12,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- במרכז העיר מוצעים למכירה משרדים בניין משרדים חדש ומפואר, ברמת גמר מלאה, לפי 13,750 ₪ למ"ר.
- בבניין משרדים "בית הבד" בשאר העיר, מוצעים למכירה 65 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, לפי 16,675 ₪ למ"ר. מקומות חניה בחניון תת קרקעי מוצע לפי 120,000 ₪ למקום חניה.
- מוצע למכירה במרכז העיר, בניין משרדים בשטח של 650 מ"ר, המושכר בשלמות בדמי שכירות שנתיים של 550,000 ₪, בסך של 10,500,000 ₪, המשקף כ- 16,150 ₪ למ"ר (שיעור תשואה של 5.2%).
- שטחי משרדים ברחוב הנופר באזור תעשייה רעננה נמכרו בטווח מחירים של 12,500 ₪ - כ- 14,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, תלוי בקומה ובשטח הנמכר.
- דמי שכירות בנייני משרדים חדשים, ברחוב הנופר ותדהר באזור תעשייה רעננה, מושכרים לפי 60 ₪ - 65 ₪ לרמת מעטפת ולפי 80 ₪ - 85 ₪ ברמת גמר מלאה.
- דמי שכירות חודשיים למקומות חניה תת קרקעיים נעים סביב 350 ₪ - 440 ₪ למקום חניה.

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

תחשיבים באומדן השווי

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

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

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

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

שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת מעטפת)	שטחי משרדים פנויים בבניינים D ו-C (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים / שימוש עצמי בבניין A (רמת גמר מלאה) (2)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים A, C, D- (גמר מלא)	
18,998	1,530	1,133	430	1,236	43,204	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
65.7	55	68	60	50	64.23	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
1,248,356 ₪	84,150 ₪	77,044 ₪	25,800 ₪	61,800 ₪	2,775,102 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
14,980,272 ₪	1,009,800 ₪	924,528 ₪	309,600 ₪	741,600 ₪	33,301,224 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	שיעור היוון
214,000,000 ₪	14,030,000 ₪	12,840,000 ₪	4,300,000 ₪	10,300,000 ₪	475,730,000 ₪	דמי השכירות המהווים לצמיחות
731,200,000 ₪						סיכום ביניים
-890,000 ₪						בניכוי עלויות התאמה ששולמו ע"י המשכיר (4)
730,310,000 ₪						בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

(1) בניין A – 1,666 מ"ר פנויים בקומת הקרקע.

(2) דמי השכירות שיתנו לשטח הפנוי של 430 מ"ר הינם בהתאם לדמי השכירות ששולמו בעבר ע"י השוכר שעזב את הנכס.

(3) בבניין E הושכרו 93% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 52 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.

(4) בבניין D הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברה אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ- 890,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

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

שטחי משרדים פנויים בקומה א' (רמת גמר מלאה) (1,400 מ"ר, קומה א' בשלמות) (*)	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל (בניין B), קומת קרקע בלבד	
₪ 91,000	₪ 84,925	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,092,000	₪ 1,019,100	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.00%	שיעור היוון
₪ 15,600,000	₪ 14,560,000	סיכום ביניים
₪ 30,160,000		סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

(*) 1,400 מ"ר x 65 = למ"ר = 91,000 ₪ לחודש.

ב.3. אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
618	336	שטח במ"ר
40 ₪	56 ₪	משקף דמי שכירות למ"ר
24,720 ₪	18,852 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
296,640 ₪	226,224 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
4,120,000 ₪	3,142,000 ₪	סה"כ
7,260,000 ₪		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C, A) כולל בניין B (אומדן)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A)	
4	1,249	מספר מקומות החניה
350	391	משקף דמי שכירות למקום חניה
1,400 ₪	488,696 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
16,800 ₪	5,864,352 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
230,000 ₪	81,450,000 ₪	דמי השכירות המהווים לצמיתות
81,680,000 ₪		סה"כ שווי מקומות חניה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

ב.5 אומדן שווי חניית עיליות:

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 730,310,000
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	₪ 30,160,000
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 7,260,000
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 81,680,000
שווי חניות עיליות, לא כולל מע"מ	₪ 10,850,000
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת היזון הכנסות, לא כולל מע"מ	₪ 860,260,000

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

גישות השומה:

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	₪ 860,520,000
---	---------------

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

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל לשנה (11/2019 – 10/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) 10-2020 - 11-2019	226,564 ₪
רווח שנתי מייצג	2,718,764 ₪
שיעור הרווח	9.00%
סה"כ	30,208,493 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	30,210,000 ₪

ה. אומדן שווי המיוחס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (01-10/2020):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (01-10/2020) (*)	
רווח שנתי מייצג	187,323 ₪
שיעור הרווח	7.25%
סה"כ	2,583,764 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	2,580,000 ₪

(*) בבדיקה שהחברה ערכה עולה כי קיימות הכנסות נוספות המתקבלות בגין הכנסות ממקומות חניה למזדמנים (מעבר להסכמי השכירות הקיימים בפועל). עפ"י נתוני החברה גובה ההכנסות לשנת 1-10/2020 הינו כ- 22,300 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרום ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה התייחסות לשטח כאמור בעמוד מספר 16 לחוות הדעת). באומדן השווי הובא בחשבון, חלק יחסי מההכנסות המזדמנים כאמור, בשיעור של כ- 70% מההוואה את חלקם של מקומות החניה השייכים למתחם נשוא חוות הדעת ביחס לכלל מקומות החניה בפועל (הכולל את מתחם החניה הצמוד שאינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

להלן תחשיב הכנסות חודשי:

22,300 ₪ x 70% (חלק יחסי בהכנסות) = כ- 15,610 ₪ לחודש לא כולל מע"מ.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ו. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

סה"כ שווי בנינים A, B, C, D + E + מרתף, מקומות חניה תת קרקעים ועילים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')	₪ 860,520,000
תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')	₪ 30,210,000
תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')	₪ 2,580,000
סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 893,310,000

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

השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

שיעור היוון משוקלל	6.90%	7.04%	7.25%
שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, במעוגל	₪ 877,730,000	₪ 860,260,000	₪ 835,360,000

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות הדעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן :

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בש"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 804,270,000	+1.14%
31.12.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 820,550,000	+1.088%
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 826,840,000	+ 1.08%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	0.99%
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	+ 0.002%

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	

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

ש ו מ ה :

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

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב 893,310,000 ₪ (שמונה מאות תשעים ושלושה מיליון שלוש מאות ועשרה אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

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

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

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

הערות הח"מ:

לאור תחילת מתן החיסונים נגד הקורונה בישראל ובעולם נראה כי סוף המשבר קרוב. הנחת העבודה בחוות הדעת הינה שמשבר הקורונה הינו זמני וחולף והפעילות הכלכלית במהלך 2021 תחזור לרמתה לפני הקורונה.

ובאתי על החתום,



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