



דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021

עמוד

פרק א'	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2020.	2
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021.	4
פרק ג'	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021.	24
פרק ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	60



פרק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2020

להלן יובא עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד מתוך הדוח התקופתי לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-043812) ("הדוח התקופתי"), אשר נערך בהתאם להוראות תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וכולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח. העדכון כאמור, נערך בהנחה שבפני קורא מצוי הדוח התקופתי ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת במפורש.

1. סעיף 3 – תחומי הפעילות של החברה:

לאחר השלמת מספר עסקאות במהלך שנת 2020 ולאחריה, אשר נעשו בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה לבחינת וביצוע השקעות, ולאחר שנבחנה מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה, הוחלט לשנות חלק ממגזריה העסקיים המדווחים בדוחותיה כספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021, כך שלמועד זה ובמועד אישור דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ("מועד הדוח" ו-"הדוחות הכספיים"), לפי העניין) החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

1.1 השקעות בתחום חברות טכנולוגיה-

למועד הדוח הוחלט לסווג מחדש את השקעות החברה בגילת רשתות לוויין בע"מ וב- Bean & Co. Global Ltd. מתחום השקעות ריאליות לתחום השקעות בטכנולוגיה.

1.2 השקעות בתחום הנדל"ן -

למועד הדוח לא חל שינוי בהרכב ההשקעות בתחום זה.

1.3 השקעות בתחום המימון -

למועד הדוח לא חל שינוי בהרכב ההשקעות בתחום זה.

1.4 השקעות בתחום האנרגיה - תחום פעילות חדש.

עקב מהותיות השקעותיה בתחום האנרגיה וכוונת החברה להמשיך ולבחון השקעות נוספות בתחום האנרגיה, ובהתחשב במידע שמדווח ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה, הוחלט לסווג את השקעותיה בתחום זה כתחום פעילות חדש. בהתאם לכך, למועד הדוח סווגו מחדש השקעות החברה בקסם אנרגיה בע"מ ו- MRC Alon Tavor Power Ltd. (כמפורט בסעיפים 8.2.1 ו-8.2.2 לפרק א' בדוח התקופתי) מתחום ההשקעות הריאליות לתחום פעילות חדש - השקעות בתחום האנרגיה.

כללי -

השקעות ריאליות - תחום פעילות שבוטל.

לאור סיווג מחדש של השקעות החברות שנכללו בתחום פעילות זה לתחומים אחרים הוחלט לבטל תחום פעילות זה.

השינוי בהגדרת תחומי פעילותה של החברה (המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים) וסיווג השקעות לתחומי הפעילות השונים כמפורט לעיל, משקפים, לעמדת החברה, באופן מדויק יותר את גישת הנהלת החברה והאסטרטגיה אותה מתווה דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 (א) לדוחות הכספיים.

תיאור תחום האנרגיה

למועד הדוח לחברה שתי השקעות עיקריות בתחום האנרגיה:

MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC")

החברה מחזיקה בכ-33.33% מהון המניות של MRC אשר זכתה במכרז שפרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח"י") לרכישת אתר "אלון תבור" בשטח של כ-215 דונם, הכולל תחנת כח במחזור משולב בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה, המוסקת בגז טבעי ותחנת כח המורכבת משתי יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ-110 מגה וואט לשעה כל אחת.

ל-MRC ניתנה אופציה להקים באתר אלון תבור תחנת כוח חדשה על בסיס גז טבעי (עם יכולת עבודה בסולר) בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה-וואט, ובלבד ש-MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכוח החדשה עד לסוף שנת 2026.

לפרטים אודות MRC ראו סעיף 8.2.2 לדוח התקופתי לשנת 2020.

קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

החברה מחזיקה בכ-53% מהון המניות של קסם, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-450 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח. לפרטים אודות קסם ראו סעיף 8.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2020.

מידע כללי על תחום הפעילות

משק החשמל בישראל נשלט על ידי חח"י, אשר היא הבעלים של מערכת ההולכה והחלוקה של החשמל. המגמה בענף ייצור החשמל בשנים האחרונות, אשר באה לידי ביטוי גם ביעדים מוצהרים של ממשלת ישראל, היא להגדיל את כושר הייצור של החשמל באמצעות יצרני חשמל פרטיים על מנת ליצור תחרות במשק החשמל. ההסדרים הרגולטוריים החלים על יצרני חשמל פרטיים, נקבעו עד לאחרונה, בין היתר, תוך הבחנה בין טכנולוגיות ייצור החשמל השונות, המשמשות אותם. עם זאת, ככלל, מגמת רשות החשמל כעת הינה מעבר למשטר של פרסום המחיר השולי החצי שעתי (Price Marginal System ("SMP")) אשר מבטא את עלות הייצור של קוט"ש שולי במשק החשמל ופרסומו מאפשר לקיים סחר בחשמל בין יצרנים ומספקים באמצעות מנהל המערכת.

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

הרפורמה במשק החשמל

בחודש יוני 2018 התקבלה החלטת ממשלה בנושא הרפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחח"י במסגרתה הוחלט לפעול לצמצום כוחה המונופוליסטי של חח"י, כך שהיא תידרש למכור עד שנת 2023 (כולל) חמש תחנות כוח הנמצאות בבעלותה בהספק כולל של כ-4,491 מגה וואט. בהתאם להחלטה פרסמה חח"י לוח זמנים מתוכנן לביצוע המכירה, כאשר הראשונה שנמכרה היתה תחנת אלון תבור שנמכרה ל-MRC בשנת 2019.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חוק משק החשמל

פעילותה של MRC כפופה, בין היתר, לחוק משק החשמל תשנ"ו-1996 ("חוק משק החשמל"), לתקנות שהותקנו מכוחו וכן לכללים, להחלטות ולאמות המידה שקבעה רשות החשמל, כפי שיעודכנו מעת לעת, המסדירים את פעילות משק החשמל, מכירה וייצור חשמל וכן את פתיחת משק החשמל בישראל לתחרות.

הסדרה תעריפית של MRC

לפרטים אודות התשלום עבור האנרגיה שמופקת בתחנות הכח באלון תבור, ראו ביאור 11(ב)(7)(16)(ז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

חומר הגלם העיקרי המשמש את MRC הינו גז טבעי, המסופק בישראל.

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד ("אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר (בסעיף זה: "ההסכם"). על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, 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. במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי Take or Pay.

חסמי כניסה ויציאה עיקריים

חסמי כניסה

רכישת תחנות כוח פועלות כפופות לזכייה במכרזי המכירה של חח"י ומחייבות, בין היתר, העמדת הון עצמי בהיקפים מהותיים או, לחלופין, התקשרות עם גופים פיננסיים להשקעה משותפת.

חסמי יציאה

איתור רוכש בעל חוסן הפיננסי ויכולות מקצועיות לצורך קבלת אישור רשות החשמל להסבת הרישיון לרוכש. כמו כן, במסגרת הסדרי המימון לפרויקט, נדרש בעל רישיון הייצור לשעבד מניותיו לגוף המממן, ולכן העברת השליטה טעונה גם אישור הגוף המממן.

לקוחות

על פי תנאי המכרז, תחנות הכח של MRC עומדות כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל ("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 העתידי, 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 חיצוניים אחרים. מלבד תשלומי הזמינות להן זכאית MRC כאמור, מוכרת MRC את החשמל המיוצר על ידה לרשת החשמל, במסגרת השוק הסיטונאי לחשמל. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ב)(7)(16)(ז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

תחרות

התחרות המרכזית של MRC במכירת החשמל המיוצר על ידי תחנת הכוח המשולבת הוא במכירת החשמל לרשת החשמל (SMP), המבוססת על מכרז יומי בין יחידות ייצור החשמל. אם יכנסו למשק הישראלי תחנות כוח נוספות, יעילות יותר, הפועלות בין היתר באמצעות אנרגיות מתחדשות, העלות השולית הממוצעת של חשמל צפויה לרדת ובהתאם גם היקף המכירות של MRC למנהל המערכת. כאמור, MRC הנהנת ממנגנון תשלומי הזמינות למנהל המערכת המהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בגורמים חיצוניים אחרים.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת על מנת להפוך לשחקן משמעותי בתחום ייצור החשמל, הן בדרך של ייזום והקמה של תחנות כוח חדשות (קסם), השתתפות במכרזים נוספים במסגרת הפרטת תחנות הכוח של חח"י ועוד.

2. סעיף 10 - השקעות בתחום המימון

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם להעמדת מימון פעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 ג. לדוחות התמציתיים המאוחדים.



פרק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום
31 במרץ 2021**

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2021 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד מרץ 2021 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-043812) ("הדוח התקופתי לשנת 2020"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהחזקותיה בחברות מוחזקות ומהרכיבים הבאים:

- חלק החברה נטו ברווחי החברות המוחזקות.
- רווחי מימוש נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.

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

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2021	2020		
נכסים שוטפים	519,154	500,957	550,818	
נכסים שאינם שוטפים	1,531,362	1,194,406	1,378,237	הגידול נובע, בעיקר, משיערוך נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בניכוי תמורה נטו ממימוש השקעות.
סה"כ נכסים	2,050,516	1,695,363	1,929,055	
התחייבויות שוטפות	92,017	633,349	185,534	הירידה נובעת, בעיקר, מפירעון אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף).
התחייבויות שאינן שוטפות	628,497	36,277	516,200	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לז"א בחברה מאוחדת, מניף, לשם מימון פעילותה השוטפת ומהתחייבויות למיסים נדחים.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,186,349	1,016,607	1,091,615	הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, הנובע, בעיקר, משיערוך השקעות, בניכוי דיבידנד שהוכרז.
זכויות שאינן מקנות שליטה	143,653	9,130	135,706	
סה"כ הון	1,330,002	1,025,737	1,227,321	
סה"כ התחייבויות והון	2,050,516	1,695,363	1,929,055	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון I 2021 מול רבעון I 2020)
	2021	2020	2020		
	(באלפי ש"ח)				
רווח שוטף	14,510	24,505	33,960		הרווח לתקופה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הפרשה למיסים נדחים. הרווח לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	117,177	(13,990)	(37,404)		התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות, מרווח ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	131,687	10,515	(3,444)		
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	132,901	13,040	(3,763)		
רווח (הפסד) בסיסי למניה	13.82	1.10	(0.36)		
רווח (הפסד) מדולל למניה	13.79	1.10	(0.36)		

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

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
									חברות טכנולוגיה
(27,540)	(27,658)	118	(5,716)	(5,752)	36	101,775	101,751	24	גילת
(1,014)	-	(1,014)	284	-	284	(128)	-	(128)	Bean & Co
(5,395)	(5,395)	-	(5,395)	(5,395)	-	-	-	-	ניוטון
3,977	-	3,977	(2,688)	-	(2,688)	-	-	-	אליאדה
6,141	-	6,141	-	-	-	-	-	-	מירוס
1,414	3,756	(2,342)	(598)	-	(598)	343	1,856	(1,513)	סליום
(2,145)	-	(2,145)	(272)	-	(272)	(394)	-	(394)	תמר רובוטיקה
(1,620)	(1,620)	-	-	-	-	-	-	-	תמר נייב
2,531	-	2,531	-	-	-	13	-	13	KDC
(1,376)	-	(1,376)	(320)	-	(320)	(311)	-	(311)	Accelario
(8,214)	-	(8,214)	(1,828)	-	(1,828)	(2,511)	-	(2,511)	Supplant
(2,989)	(2,989)	-	(544)	(544)	-	12,538	12,538	-	SOMV
(1,717)	(1,717)	-	(807)	(807)	-	1,649	1,649	-	SOMV2
(1,973)	(1,973)	-	(1,249)	(1,249)	-	(2,230)	(2,230)	-	אחרות
(39,920)	(37,596)	(2,324)	(19,133)	(13,747)	(5,386)	110,744	115,564	(4,820)	סה"כ
									נדל"ן
10,071	-	10,071	4,221	-	4,221	3,481	-	3,481	מגדלי הוד השרון
(119)	-	(119)	235	-	235	209	-	209	נדל"ן בארה"ב - Bon
8,431	8,431	-	(140)	-	(140)	-	-	-	קבוצת ג'רביניה
(8,631)	(8,631)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
-	-	-	-	-	-	17	-	17	מבטח אור לגיל השלישי
10,899	9,030	1,869	554	-	554	-	-	-	נכס בהרצליה
881	881	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בבולגריה
(2,899)	(2,899)	-	-	-	-	(6,113)	(6,113)	-	BCRE
18,633	6,812	11,821	4,870	-	4,870	(2,406)	(6,113)	3,707	סה"כ
									אנרגיה
24,725	-	24,725	22,037	-	22,037	20,229	-	20,229	MRC Alon Tavor (*)

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
(994)	-	(994)	(331)	-	(331)	(181)	-	(181)	קסם
23,731	-	23,731	21,706	-	21,706	20,048	-	20,048	סה"כ
									השקעות מימוניות
33,389	-	33,389	9,015	-	9,015	6,984	-	6,984	מניף
(1,647)	-	(1,647)	(3,715)	-	(3,715)	932	-	932	דוידסון
-	-	-	-	-	-	6,840	6,840	-	Lendbazz
31,742	-	31,742	5,300	-	5,300	14,756	6,840	7,916	סה"כ
34,186	(30,784)	64,970	12,743	(13,747)	26,490	143,142	116,291	26,851	סה"כ תרומת המגזרים
(6,620)	(6,620)	-	(243)	(243)	-	886	886	-	השקעות אחרות
(27,591)	-	(27,591)	(2,631)	-	(2,631)	(825)	-	(825)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(3,419)	-	(3,419)	646	-	646	(11,516)	-	(11,516)	(מיסים על הכנסה) הטבת מס
(3,444)	(37,404)	33,960	10,515	(13,990)	24,505	131,687	117,177	14,510	רווח נקי (הפסד)

הנתונים שלעיל, סווגו מחדש לאחר שהחברה החליטה לסווג, החל משנת 2021, את השקעותיה בתחום האנרגיה כמגזר פעילות נפרד. כמו כן, מגזר ההשקעות הראליות בוטל וההשקעות שנכללו בו הועברו למגזרים אחרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לפרק שינויים וחיידים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד (תקנה 39א) ולביאור 4א) לדוחות הכספיים.

(*) תוצאות כספיות - תחנת אלון תבור MRC

פעילות MRC המשיכה כסדרה גם בשיא תקופת השבתת המשק עקב אירוע הקורונה. חלק מהותי מהרווח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 נובע מהכרה ומדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים, אשר שני אלו מושפעים משינויים בשער היורו. סך ההכנסות של MRC (שהחברה מחזיקה בה כ- 33.3%) לרבעון, מנגזרים משובצים בגין היורו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-32.8 מיליון ש"ח.

גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

לפרטים נוספים אודות תרומתה לרווח של החברה ברבעון הראשון לשנת 2021, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו ביאורים 3(ב) ו-6א) לדוחות הכספיים.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

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

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2020	2021	
	2020	2020	2021	
	(153,194)	(48,358)	11,836	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו. התזרים בתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהשקעות בחברות כלולות אחרות.	54,440	(21,166)	40,496	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים.	266,093	52,167	(16,234)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

ג. החברה וחברות מאוחדות

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
2020	2020	2021	
540,435	490,613	508,764	יתרות נכסים נזילות (*)
(701,307)	(664,837)	(709,128)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(160,872)	(174,224)	(200,364)	נכסים נטו
2	0.5	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

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

2. מאפייני מימון

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

3. להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(90,551)	(613,583)	523,032	(90,551)	(613,583)	523,032	(160,872)	(701,307)	540,435	יתרה לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,195)	-	דיבידנד שהוכרז
-	(83,497)	83,497	-	(52,167)	52,167	-	12,055	(12,055)	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	10,813	(10,813)	-	1,863	(1,863)	-	3,695	(3,695)	פירעון התחייבויות פיננסיות
11,056	-	11,056	346	-	346	11,801	-	11,801	דיבידנד שהתקבל
8,037	-	8,037	-	-	-	53,855	-	53,855	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(24,557)	-	(24,557)	(6,060)	-	(6,060)	(18,688)	-	(18,688)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
(11,552)	-	(11,552)	(15,035)	-	(15,035)	5,517	-	5,517	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(134,402)	-	(134,402)	(39,535)	-	(39,535)	256	-	256	פירעון (מתן) הלוואות לחברות קבלניות, נטו
80,402	-	80,402	(5,288)	-	(5,288)	(56,465)	-	(56,465)	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים בין ז"א לז"ק
(146,863)	-	(146,863)	-	-	-	-	-	-	מיון נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין ז"א לז"ק
-	-	193,409	-	-	-	-	-	-	תמורה מהנפקת חברה מאוחדת מניף
-	-	-	(5,752)	-	(5,752)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(32,027)	(1,216)	(30,811)	(10,644)	755	(11,399)	7,591	19,790	(12,199)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו
(13,824)	(13,824)	-	(1,705)	(1,705)	-	(5,166)	(5,166)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
2020			2020			2021			
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(160,872)	(701,307)	540,435	(174,224)	(664,837)	490,613	(200,364)	(709,128)	508,764	יתרה לסוף התקופה

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

4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי לשנת 2020.

5. תמהיל השקעות

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

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	35%
מגדלי הוד השרון	13%
גילת	9%
MRC	8%
TVJ	3%
דוידסון	3%
Bean & Co	3%
נדל"ן להשקעה	3%
סה"כ	77%

6. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

הגירעון בהון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2021, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחדים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-22,502 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

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

³ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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

6. גילוי בדבר תכנית רכישה עצמית

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

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

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

לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאורים 6 ו-7 לדוחותיה הכספיים של החברה.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 30 במרץ 2021



נספח א'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2021	2020	2020
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	213,375	15,644	170,847
מזומנים המוגבלים בשימוש	-	83,569	-
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	1,360	146,119	20,738
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	2,523	20,734	3,749
סה"כ נכסים שוטפים	217,258	266,066	195,334
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	313,154	132,432	242,890
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	779,859	703,792	737,514
נדל"ן להשקעה	41,868	31,103	41,700
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	3,271	8,406	3,629
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,138,152	875,733	1,025,733
סה"כ נכסים	1,355,410	1,141,799	1,221,067
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	109,401	-
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	52,453	8,819	23,582
סה"כ התחייבויות שוטפות	52,453	118,220	23,582
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות פיננסיות אחרות והלוואות מאחרים	103,741	4,309	103,814
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	12,867	2,663	2,056
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	116,608	6,972	105,870
הון			
הון עצמי	1,186,349	1,016,607	1,091,615
סה"כ התחייבויות והון	1,355,410	1,141,799	1,221,067

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 במרץ 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
	2021	2020
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר		
גילת (*)	-	141,111
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין הלוואות לכלולות	1,360	5,008
	1,360	20,738
	146,119	20,738
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
גילת (*)	149,678	-
קרן SOMV	33,854	24,270
קרן SOMV2	10,700	6,706
קרן Target	11,800	8,057
LENDBAZZ	33,114	26,275
השקעות אחרות	83,638	78,124
	313,154	143,432
	242,890	242,890
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך		
מניף	142,609	89,905
מגדלי הוד השרון	216,476	215,151
אלון תבור	138,695	132,008
TVJ	48,432	57,063
דוידסון	46,430	43,491
BEAN	42,722	44,770
סופלנט	8,474	14,103
Aliada	5,802	9,751
BON	8,279	10,212
Target Ytrium	8,496	9,747
סליום	11,872	8,943
תמר רובוטיקה	6,276	3,406
אקסלריו	6,316	6,433
KDC	12,775	3,211
גרביניה	4,828	4,828
קסם	3,670	2,783
מירוס	16,043	-
מבטח אור לגיל השלישי	10,017	-
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	41,647	47,987
	779,859	703,792
	737,514	737,514

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	סעיף
2020	2020	2021
3,760	952	397
		דמי שכירות, יעוץ וניהול
		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת
25,838	19,382	25,874
35	35	-
		השווי המאזני, נטו ממס
		הכנסות (הוצאות) אחרות
20,558	7,143	17,524
		הכנסות מימון, נטו
(44,278)	(13,988)	106,230
9,030	-	-
		רווח (הפסד) מממוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
(14,968)	(3,652)	(6,822)
		רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
		הוצאות הנהלה וכלליות
(25)	9,872	143,203
		רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(3,419)	643	(11,516)
		הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(3,444)	10,515	131,687
		רווח (הפסד) לתקופה



פרק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2021**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2021**

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

26	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
27-28	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
29	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
31-33	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
34-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
37-51	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ- 541,288 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ- 22,143 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 30 במאי, 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 עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

200,553	16,767	240,042	מזומנים ושווי מזומנים
-	83,569	-	מזומנים המוגבלים בשימוש
-	141,111	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
223,310	(*) 185,805	191,942	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
99,231	(*) 59,141	74,233	לקוחות
17,341	4,220	2,547	חייבים ויתרות חובה
366	327	373	נכסי מיסים שוטפים
10,017	10,017	10,017	מלאי נדל"ן
550,818	500,957	519,154	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

555,340	560,853	591,936	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
242,890	132,432	313,154	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
435,304	373,490	445,518	הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך
84,910	75,231	121,484	לקוחות

1,318,444	1,142,006	1,472,029
-----------	-----------	-----------

41,700	31,103	41,868
--------	--------	--------

נדל"ן להשקעה

1,230	1,404	1,019
-------	-------	-------

רכוש קבוע, נטו

2,437	2,843	2,301
-------	-------	-------

נכס בגין זכות שימוש

1,256	-	890
-------	---	-----

הוצאות מימון נדחות

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

מוניטין

3,354	7,234	3,376
-------	-------	-------

מיסים נדחים

1,378,237	1,194,406	1,531,362
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,929,055	1,695,363	2,050,516
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
146,010	613,391	31,028
584	426	584
30,868	15,174	56,162
8,072	4,358	4,243
185,534	633,349	92,017
469,981	-	570,683
3,095	3,291	3,030
40,547	-	41,380
194	11,586	197
1,956	2,503	1,821
427	431	441
-	-	10,945
-	18,466	-
516,200	36,277	628,497
49,272	49,272	49,300
1,042,343	967,335	1,137,049
1,091,615	1,016,607	1,186,349
135,706	9,130	143,653
1,227,321	1,025,737	1,330,002
1,929,055	1,695,363	2,050,516

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות לתאגיד פיננסי
הלוואות וזכאים לזמן ארוך
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבות מיסים נדחים
התחייבויות לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאין מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי, 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
891	148	147
1,925	554	17
98,158	18,379	27,580
21,185	17,104	19,432
8,700	4,198	18,187
9,030	-	-
-	-	106,229
-	35	-
139,889	40,418	171,592
24,683	5,845	10,738
32,501	7,077	6,170
4,972	1,920	224
44,278	13,988	-
22,971	-	-
129,405	28,830	17,132
10,484	11,588	154,460
(12,906)	(499)	(16,034)
(2,422)	11,089	138,426
(319)	2,525	1,214
(319)	2,525	1,214
(2,741)	13,614	139,640

הכנסות:

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

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
אחרות

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

(3,444)	10,515	131,687
1,022	574	6,739
<u>(2,422)</u>	<u>11,089</u>	<u>138,426</u>

רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (ש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.

המיוחס לבעלים של החברה האם:

<u>(0.36)</u>	<u>1.10</u>	<u>13.82</u>
<u>(0.36)</u>	<u>1.10</u>	<u>13.79</u>

רווח (הפסד) למניה בסיסי

רווח (הפסד) למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח

(הפסד) למניה:

<u>9,520</u>	<u>9,520</u>	<u>9,522</u>
<u>9,520</u>	<u>9,520</u>	<u>9,548</u>

בסיסי

מדולל

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

(3,763)	13,040	132,901
1,022	574	6,739
<u>(2,741)</u>	<u>13,614</u>	<u>139,640</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(53,997)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	830,501	1,091,615	135,706	1,227,321
-	-	-	-	-	-	-	131,687	131,687	6,739	138,426
-	-	1,214	-	-	-	-	-	1,214	-	1,214
-	-	1,214	-	-	-	-	131,687	132,901	6,739	139,640
-	-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,195)	-	(38,195)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,208	1,208
28	-	-	-	-	-	-	-	28	-	28
28	-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,167)	1,208	(36,959)
49,300	256,109	(52,783)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	923,993	1,186,349	143,653	1,330,002

יתרה ליום 1 בינואר 2021

תנועה בתקופה:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

מימוש אופציות עובדים

יתרה ליום 31 במרץ 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)										
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(53,678)	5,585	(4,986)	3,889	(86,586)	833,945	1,003,550	8,556	1,012,106
-	-	-	-	-	-	-	(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 התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

(2,422)	11,089	138,426
(150,772)	(59,447)	(126,590)
(153,194)	(48,358)	11,836

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

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

6,511	-	-
79,715	-	-
(15,775)	(4,316)	(2,155)
(7,677)	(1,744)	(16,531)
4,711	-	53,855
(370)	(3)	(168)
(373)	(373)	(22)
160	160	-
9,471	-	18,696
(22,128)	(15,035)	(12,866)
195	145	320
-	-	(633)
54,440	(21,166)	40,496

מזומן נטו ממימוש חברה מאוחדת
שינויים במזומן מוגבל לשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
גביית הלוואות לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן קצר
מתן הלוואות לזמן קצר

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(435,066)	41,667	(115,000)
469,425	10,500	99,250
38,325	-	-
193,409	-	-
-	-	(484)
266,093	52,167	(16,234)

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
הנפקת מניות בחברה מאוחדת
תשלום הוצאות הנפקה בחברה מאוחדת בגין שנה קודמת

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

167,339	(17,357)	36,098
33,900	33,900	200,553
(686)	224	3,391
200,553	16,767	240,042

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
49,495	8,594	(104,373)
23,364	17	1,208
(21,185)	(17,104)	(19,432)
11,056	346	11,801
(5,215)	5,395	(1,856)
(35)	(35)	-
251	80	234
2,322	(1,558)	10,923
-	4	13
18,134	130	2,278
(9,030)	-	-
4,972	1,920	224
686	(224)	(3,391)
74,815	(2,435)	(102,371)
(189,739)	(48,930)	(23,100)
55,337	9,395	23,356
(85,025)	(13,794)	(8,166)
(6,160)	(3,683)	(16,309)
(225,587)	(57,012)	(24,219)
(150,772)	(59,447)	(126,590)

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

מתן הלוואות לחברות קבלניות
 גביית הלוואות מחברות קבלניות
 ירידה בחייבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים
 אחרים
 עלייה בזכאים ויתרות זכות, במיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
10,813	1,863	3,695	תשלומי ריבית
34,557	2,731	17,711	תקבולי ריבית
7,544	4,312	8,100	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
-	-	38,195	דיבידנד לשלם
-	-	28	מימוש אופציות עובדים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 5.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.
- ג. בהמשך לביאור 1 ב. לדוחות השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, הרבעון הראשון של שנת 2021 עמד, כמו שנת 2020 כולה, בסימן משבר הקורונה - הן בהיבט הרפואי והן בהיבט הכלכלי שבעקבותיו. בחודש פברואר 2021 הסתיים הסגר השלישי במשק הישראלי, אשר ארך כחודש, ולאחריו המשק נפתח בהדרגה, אם כי עדיין תחת מגבלות שונות, כפי שנקבעו על-ידי ממשלת ישראל. בחודש דצמבר 2020 החל בישראל מבצע לחיסון האוכלוסייה כנגד הנגיף, כאשר על-פי נתוני משרד הבריאות, נכון למועד פרסום הדוח חוסנו כ- 4.5 מיליון אזרחים במנת החיסון הראשונה ולמעלה מ- 5 מיליון אזרחים במנת החיסון השנייה. בעקבות היקף החיסונים הנרחב, ניכרת בשבועות האחרונים מגמה של ירידה בתחלואה בישראל. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך הקפדה על מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה. 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 על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**
- לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקור-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 31 במרץ 2021, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2020. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של		
	הדולר	היורו	
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
100.6	3.334	3.9127	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2021 ליום 31 במרץ 2020 ליום 31 בדצמבר 2020
100.4	3.565	3.9003	
99.8	3.215	3.9441	
%	%	%	שיעור השינוי:
0.80	3.70	(0.80)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 31 במרץ 2021 ביום 31 במרץ 2020
(0.10)	3.15	0.57	
(0.69)	(6.97)	1.70	לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2021 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021 אלפי ש"ח	
				מכשיר פיננסי:
149,678	90,805	(53,855)	112,728	השקעה בגילת (*)
33,854	12,538	259	21,057	קרן SOMV (**)
33,115	6,840	-	26,275	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לפרטים נוספים בדבר ההשקעה בגילת ראה ביאור 6א.
 לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 13,171 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 136,507 אלפי ש"ח.

(**) שווי ההשקעה בקרן SOMV מבוסס על מידע שהקרו מעבירה לחברה על השווי ההוגן של השקעותיה, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספי של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב.

(***) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע בסבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
112,728	(34,135)	-	146,863	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
17,926	(3,680)	-	21,606	השקעה ב-Bcre

(2) רמות שווי הוגן:

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

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
305,633	155,954	-	149,679	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
114,150	114,150	-	-	והפסד:
46,809	46,809	-	-	השקעה במניות
466,592	316,913	-	149,679	הלוואות לחברות כלולות
				הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
				מועד פירעון
				סה"כ נכסים פיננסיים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

(2) רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
 והפסד:
 השקעה במניות
 הלוואות לחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
 מועד פירעון
סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
116,372	-	120,226	236,598
-	-	112,996	112,996
-	-	48,128	48,128
116,372	-	281,349	397,721

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
 והפסד:
 השקעה במניות
 הלוואות לחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
 מועד פירעון
סה"כ נכסים פיננסיים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
120,226	112,996	48,128	41,700	323,050
יתרה ליום 1 בינואר 2021				
745	-	-	-	745
תנועה במהלך התקופה:				
-	(1,080)	-	-	(1,080)
2,062	-	(2,062)	-	-
13,078	1,616	3,957	168	18,819
-	-	(422)	-	(422)
-	635	-	-	635
19,843	(17)	(2,792)	-	17,034
155,954	114,150	46,809	41,868	358,781
יתרה ליום 31 במרץ 2021				

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

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
(29,430)	-	-	(29,430)	-	תנועה במהלך השנה:
(57,586)	-	-	(57,586)	-	מיון להשקעות בכלולות
(10,479)	-	-	(9,471)	(1,008)	מיון להלוואות בעלות
29,643	1,570	7,354	15,832	4,887	מופחתת
(131)	-	-	(131)	-	תמורה ממימוש
3,455	9,030	(8,200)	9,762	(7,137)	השקעות נוספות
					הוכר בקרן הפרשי תרגום
					הוכר ברווח והפסד
323,050	41,700	48,128	112,996	120,226	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

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

עקב מהותיות השקעותיה של החברה בתחום האנרגיה וכוונת החברה להמשיך ולבחון השקעות נוספות בתחום זה, החליט דירקטוריון החברה לסווג את השקעותיה בתחום זה כתחום פעילות חדש. כפועל יוצא מכך, החל משנת 2021 השתנה מבנה הדיווח הפנימי למקבל ההחלטות הראשי, כך שהחברה פועלת בארבעה תחומים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש על מנת לשקף את השינוי. ההשקעה בגילת סווגה למגזר חברות טכנולוגיה וההשקעה ב-MRC סווגה למגזר האנרגיה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

חברות טכנולוגיה	השקעות מימוניות	נדל"ן	אנרגיה	אחרים	התאמות למאוחד	סך-הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	27,597	147	-	-	-	27,744
-	250	-	-	-	(250)	-
10,946	-	-	-	-	-	10,946
(4,845)	932	3,549	19,796	-	-	19,432
6,101	28,779	3,696	19,796	-	(250)	58,122
104,617	6,840	(6,113)	-	885	-	106,229
-	(9,366)	-	(431)	-	250	(9,547)
110,718	26,253	(2,417)	19,365	885	-	154,804
						(344)
						154,460

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
הכנסות מדיבידנד
חלק בתוצאות חברות
כלולות

**סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר**

**רווח (הפסד) ממימוש
ומעליית (ירידת) ערך
השקעות בחברות
מוחזקות ואחרות**

הוצאות המגזר

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד

**רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח המאוחד**

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח
19,082	-	-	-	703	18,379	-
-	(6,331)	-	-	-	6,331	-
17,104	-	-	(*) 22,037	4,202	(3,715)	(*) (5,420)
36,186	(6,331)	-	22,037	4,905	20,995	(5,420)
(13,988)	-	(243)	-	-	-	(*) (13,745)
(7,982)	6,331	-	(709)	-	(13,604)	-
14,216	-	(243)	21,328	4,905	7,391	(19,165)
(2,628)						
11,588						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק בתוצאות חברות
כלולות

סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר

הפסד ממימוש ומירידת
ערך השקעות בחברות
מוחזקות ואחרות

הוצאות המגזר

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד

רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח המאוחד

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה (*) אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
100,974	-	-	-	2,760	98,214	-	הכנסות:
-	(27,393)	-	-	-	27,393	-	מלקוחות חיצוניים
6,477	-	-	-	-	-	(*) 6,477	הכנסות בינחברתיות
							הכנסות מדיבידנד
21,185	-	-	(*) 24,725	549	(1,647)	(*) (2,442)	חלק בתוצאות חברות כלולות
128,636	(27,393)	-	24,725	3,309	123,960	4,035	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(44,278)	-	(6,619)	-	6,414	-	(*) (44,073)	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
9,030	-	-	-	9,030	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(55,306)	27,393	-	(2,095)	-	(80,604)	-	הוצאות המגזר
38,082	-	(6,619)	22,630	18,753	43,356	(40,038)	תוצאות המגזר
(14,937)							הנהלה וכלליות ואחרות
2,222							הכנסות מימון
(14,883)							הוצאות מימון
10,484							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(12,906)							מיסים על ההכנסה
(2,422)							הפסד לשנה

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,715	17,416	10,875
893,367	897,311	893,662
(32,175)	(35,675)	(33,277)
(369,392)	(383,798)	(365,789)
<u>497,515</u>	<u>495,254</u>	<u>505,471</u>
 207,100	 206,144	 210,469
 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>
 <u>213,107</u>	 <u>212,151</u>	 <u>216,476</u>

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

נכסים, נטו

חלק הקבוצה בנכסים, נטו

ערבות שהועמדה

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	ביום 31 במרץ
ביום 31 בדצמבר	2020	2021
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
 <u>66,409</u>	 <u>17,681</u>	 <u>16,767</u>
 <u>21,965</u>	 <u>9,704</u>	 <u>7,956</u>
 <u>9,299</u>	 <u>4,108</u>	 <u>3,368</u>

הכנסות

רווח נקי לתקופה

חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
194,193	205,430	145,053	נכסים שוטפים
1,976,346	2,021,985	1,989,887	נכסים לא שוטפים
(233,875)	(224,716)	(157,133)	התחייבויות שוטפות
(1,706,660)	(1,780,953)	(1,688,484)	התחייבויות לא שוטפות
230,004	221,746	289,323	נכסים, נטו
78,814	73,915	98,591	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
59,300	57,994	40,051	הלוואות שהועמדו (*)
138,118	131,909	138,642	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(*) במהלך התקופה התקבל סך של כ-19.7 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל- MRC.

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ		
2020	2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
658,026	183,335	120,323	הכנסות
74,073	65,815	59,319	רווח לתקופה
24,725	21,938	19,773	חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

(1) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	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 Ytrium Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ
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.	Miros Development Group INC
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.	Supplant AGRO-PROJECT 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.	KDCP GP KCD MEDIA FUND LTD.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.

MRC OPERATION LTD.

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

ב. חברות כלולות שדוחותיהן צורפו / לא צורפו לדוחות החברה: (המשך)

(2) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. במהלך פברואר 2021 מימשה החברה על בסיס 50,000 Cashless אופציות למניות גילת רשתות לוויין בע"מ (להלן: "גילת"), כך שהוענקו לה 41,125 מניות גילת. 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, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון של 2021 רווח, לפני מס, בסך של כ-30.8 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימושים אלו, ליום 31 במרץ 2021 החברה מחזיקה ב-4,316,767 מניות רגילות של גילת המהוות כ-7.77% מהון המניות של גילת.

במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד מגילת בסך של כ-3.4 מיליון דולר (כ-10.9 מיליון ש"ח), שנזקק לדוח רווח והפסד.

ב. בתקופת הדוח העבירה החברה סכומים נוספים של כ-13 מיליון ש"ח כהשקעות נוספות לחברות המוחזקות על ידה וכ-5.5 מיליון ש"ח בהלוואות.

ג. ביום 25 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ להקמת חברה בשליטה 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 הלוואות בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (ממנה ניתנו בתקופת הדוח 10 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואות 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 מקרקעין והפעילות מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות, אישורי משרד הבריאות ומשרד הרווחה, אשר למועד הדוח טרם התקבלו.

ד. ביום 17 במרץ 2021 מימשה משנה למנכ"ל החברה 60,000 אופציות ל-27,907 מניות החברה.

ה. 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 באפריל 2021 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 24 במאי 2021 התקבל בידי מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף"), רישיון מורחב למתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הפיקוח")) מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. הרישיון בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף רשאי לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

א. (המשך)

באותו המועד התקבל היתר שליטה (להלן: "ההיתר") לה"ה מאיר ועדינה שמיר, בעלי השליטה בחברה אשר הינה בעלת השליטה במניף, וזאת בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח. בתנאי ההיתר נקבע כי במקרים מסוימים יידרשו בעלי השליטה לקבל את אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, לשינוי באחזקתם בחברה (במישרין או בעקיפין).

ב. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה ירידה של 2.52% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 במרץ 2021 הינה קיטון בהון העצמי של החברה בסך של 13,704 אלפי ש"ח, אשר ממנו 2,903 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו- 10,801 אלפי ש"ח ייקזקף לרווח והפסד.

ג. ביום 28 במאי 2021 החברה התקשרה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "היזמים"), בהסכם (להלן: "ההסכם" או "ההתקשרות") לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital, LLC (להלן: "Finergy" או "החברה המשותפת"), המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ- 60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של החברה המשותפת, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP (Volumetric Production Payments). עסקת VPP הינה עסקה, שבמסגרתה נרכשת כמות מוגדרת של חביות נפט או גז (להלן: "הכמות הנרכשת") משדות מפיקים בעלי רזרבות מוכחות. הכמות הנרכשת תופק על פני תקופה של מספר שנים כאשר רכישת התפוקה הנרכשת נעשית מראש ובהנחה משמעותית על מחיר השוק במועד ביצוע העסקה ובמקביל מבוצעות עסקאות הגנה מראש על כל הכמות הנרכשת בהתאם לקצב ההפקה הצפוי. בדרך כלל, העסקאות האמורות מאפשרות ומעניקות את הגיבוי הפיננסי למפעיל מקומי (Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט מידי מוכר (Seller) ומסייעת למפעיל מקומי להפוך לבעלי השדה. כאמור, Finergy היא חברה פיננסית והיא לא משמשת כמפעיל בשדה ואינה מקבלת את הכמות הנרכשת בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות החודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפיקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסים והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה מאסטרטגית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2021

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

(בלתי מבוקר)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

53	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)
54-55	נתונים על המצב הכספי
56	נתונים על רווח והפסד
56	נתונים על הרווח הכולל
57-58	נתונים על תזרימי המזומנים
59	מידע נוסף

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") ליום 31 במרץ 2021, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים). התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 541,288 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 22,143 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

תל-אביב, 30 במאי, 2021.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ	
אלפי ש"ח (מבוקר)	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים שוטפים

10,067	8,371	26,066
20,738	359	1,360
1,520	1,008	1,900
360	320	373
32,685	10,058	29,699

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

280,461	1,712,044	408,250
271	271	271
829,732	879,485	826,823
28,659	34,416	30,999

1,139,123	2,626,216	1,266,343
-----------	-----------	-----------

41,700	31,103	41,868
--------	--------	--------

2,437	2,843	2,301
-------	-------	-------

1,192	1,350	970
-------	-------	-----

1,184,452	2,661,512	1,311,482
-----------	-----------	-----------

1,217,137	2,671,570	1,341,181
-----------	-----------	-----------

נדל"ן להשקעה

נכס בגין זכות שימוש

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	109,401	-
584	426	584
22,163	7,586	51,616
<u>22,747</u>	<u>117,413</u>	<u>52,200</u>
100,719	-	100,711
-	1,534,887	-
1,956	2,503	1,821
100	160	100
<u>102,775</u>	<u>1,537,550</u>	<u>102,632</u>
49,272	49,272	49,300
1,042,343	967,335	1,137,049
<u>1,091,615</u>	<u>1,016,607</u>	<u>1,186,349</u>
<u>1,217,137</u>	<u>2,671,570</u>	<u>1,341,181</u>

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.ג.
קרנות הון ועודפים

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

שם הדירקטוריון:

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

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: תל אביב, 30 במאי, 2021.

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על רווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

450	113	113
1,869	554	-
-	7,549	132,472
22,558	6,672	5,185
9,030	-	-
-	-	655
35	35	-

33,942	14,923	138,425
--------	--------	---------

12,145	3,115	5,840
5,986	1,293	898
13,262	-	-
5,993	-	-

37,386	4,408	6,738
--------	-------	-------

(3,444)	10,515	131,687
---------	--------	---------

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
רווח מימוש השקעות
אחרות

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
חלק החברה בהפסד השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפסד מירידת ערך השקעות

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

(319)	2,525	1,214
-------	-------	-------

(319)	2,525	1,214
-------	-------	-------

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

(3,763)	13,040	132,901
---------	--------	---------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

(3,444)	10,515	131,687
5,593	(11,234)	(144,416)

2,149	(719)	(12,729)
-------	-------	----------

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

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

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

(11,486)	(4,316)	-
----------	---------	---

181	-	-
-----	---	---

(370)	-	(168)
-------	---	-------

(373)	(373)	(7)
-------	-------	-----

160	160	-
-----	-----	---

(37,765)	(19,938)	(33,764)
----------	----------	----------

40,376	1,703	62,687
--------	-------	--------

-	-	(633)
---	---	-------

195	145	320
-----	-----	-----

(9,082)	(22,619)	28,435
---------	----------	--------

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות

(106,220)	5,000	-
-----------	-------	---

100,000	3,019	-
---------	-------	---

(6,220)	8,019	-
---------	-------	---

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

(13,153)	(15,319)	15,706
----------	----------	--------

23,538	23,538	10,067
--------	--------	--------

(318)	152	293
-------	-----	-----

10,067	8,371	26,066
--------	-------	--------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

5,993	-	(655)	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
17	17	-	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
13,262	(7,549)	(132,472)	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
236	77	230	פחת והפחתות
(35)	(35)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(60)	-	-	שינויי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(17,686)	(5,345)	(2,148)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
(9,030)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
318	(152)	(293)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
(6,985)	(12,987)	(135,338)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,522	2,074	(364)	קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
11,056	(321)	(8,714)	גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
12,578	1,753	(9,078)	
5,593	(11,234)	(144,416)	

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

3,142	-	696	ריבית ששולמה
1,900	42	1,722	ריבית שהתקבלה

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

-	-	38,195	דיבידנד לשלם
-	-	28	מימוש אופציות עובדים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע נוסף

א. כל ל י:

(1) כללי:

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

החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים:

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

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

(2) הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
4,914	141	421
5,153	6,395	16,591
-	1,835	9,053
10,067	8,371	26,066

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



פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. אורנה אלמוג, חשבת החברה.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין, שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדו"ח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("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, הדו"חות 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 הדו"חות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדו"חות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה, שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהן מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אורנה אלמוג, חשבת החברה

30 במאי, 2021

30 במאי, 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 בדרכ של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף על בסיס תשקיף המדף שבנדון:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2021 על מידע תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מנצי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648, ת.ד.
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

30 במאי, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
מגדלי הוד השרון בע"מ

ג.א.ג.

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

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באפריל 2021 על מידע כספי תמציתי של מגדלי הוד השרון
בע"מ ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



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

לכבוד
הדירקטוריון של
MRC אלון תבור פאואר בע"מ ("החברה")

ג.א.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 10 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך.

סומך חייקין
רואי חשבון
27 במאי 2021

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופת ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 באפריל, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,412	8,822	5,741	מזומנים ושווי מזומנים
3,303	8,594	5,134	חייבים ויתרות חובה
5,715	17,416	10,875	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
893,310	897,240	893,310	נדל"ן להשקעה
57	71	352	רכוש קבוע
893,367	897,311	893,662	
899,082	914,727	904,537	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
22,093	22,115	22,115	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,091	3,477	2,365	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
8,991	10,083	8,797	זכאים ויתרות זכות
32,175	35,675	33,277	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
238,187	254,440	233,084	הלוואות לזמן ארוך
131,205	129,358	132,705	מסים נדחים
369,392	383,798	365,789	
			<u>הון</u>
2	2	2	הון מניות
489,211	486,950	497,167	יתרת רווח
8,302	8,302	8,302	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
497,515	495,254	505,471	
899,082	914,727	904,537	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר דירקטור	ירון רוקמן דירקטור	20 באפריל, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	-----------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>הכנסות</u>
55,843	14,905	14,048	מדמי שכירות
10,566	2,776	2,719	מדמי ניהול
66,409	17,681	16,767	
12,029	2,860	3,365	הוצאות אחזקה, נטו
54,380	14,821	13,402	רווח גולמי
3,318	906	408	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,839)	(363)	(362)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
37,223	13,552	12,632	רווח תפעולי
7,610	899	2,468	הוצאות מימון, נטו
29,613	12,653	10,164	רווח לפני מסים על הכנסה
7,648	2,949	2,208	מסים על הכנסה
21,965	9,704	7,956	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	489,211	8,302	497,515
-	7,956	-	7,956
2	497,167	8,302	505,471

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2021

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2020

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	477,246	8,302	485,550
-	(10,000)	-	(10,000)
-	21,965	-	21,965
2	489,211	8,302	497,515

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

דיבידנד

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

7,610	899	2,468
13,839	363	362
22	8	4
7,648	2,949	2,208
29,119	4,219	5,042

הוצאות מימון, נטו

ירידת ערך נדל"ן להשקעה

פחת

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

1,553	(2,903)	(1,326)
(1,217)	1,169	1,274
1,145	1,279	(608)
1,481	(455)	(660)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

(8,664)	(2,217)	(2,078)
(3,969)	(1,019)	(969)
1,037	1,037	228
(11,596)	(2,199)	(2,819)
40,969	11,269	9,519

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

-	-	(299)
(9,909)	(363)	(362)
(9,909)	(363)	(661)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
(22,094)	(5,530)	(5,529)
(10,000)	-	-
(32,094)	(5,530)	(5,529)
(1,034)	5,376	3,329
3,446	3,446	2,412
2,412	8,822	5,741

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

דיבידנד לבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

באור 3: - הון חוזר

ליום 31 במרס, 2021 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 22.4 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך שנלקחו לצורך מימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה.

באור 4: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,394	323	377
1,302	352	264
3,535	913	832
638	210	191
1,480	281	405
1,599	346	550
(1,964)	(474)	(362)
2,485	518	680
440	110	140
980	245	245
140	36	43
12,029	2,860	3,365

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

באור 5: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,063	266	266
1,185	449	87
34	19	30
31	6	9
75	-	-
630	-	3
232	149	-
68	17	13
3,318	906	408

דמי ניהול לבעלי מניות
תרומות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד וטלפון
שיווק ותיווך
הפרשה לחובות מסופקים
משפטיות
אחרות
אחרות

באור 6: - 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.

החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על ידי המדינה, החלו קופות ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את אוכלוסיית המדינה. לחיסון האוכלוסייה הכללית כאמור פוטנציאל להביא לשיקום כלכלי מהיר וסיום המשבר בטווח הנראה לעין. עם זאת, באופן כללי, למועד הדוח עדיין קיימת אי ודאות ביחס לעומק המשבר הכלכלי, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך.

במידה והמשבר ימשך החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור מגוון השוברים וכן רמת הנזילות הנוכחית של החברה ובעלי מניותיה. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת בנוגע לאופן התפתחות המשבר ובין השאר בוחנת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים נוספים בהתאם לצורך.

נכון למועד הדוח לאירוע אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

F:\EXCEL\ASHNCHA\Ash0321\מגדלי הוד השרון\2\PBC\מגדלי הוד השרון 03-21.docx

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Interim Financial Statements
As at March 31, 2021**

Condensed Interim Financial Statements as at March 31, 2021

Contents

	Page
Condensed interim financial statements	
Review report on the condensed interim financial statements	3
Condensed interim statements of financial position	4
Condensed interim income statements	5
Condensed interim statements of changes in equity	6
Condensed interim statements of cash flows	7
Notes to the condensed interim financial statements	8



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

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

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") comprising of the interim statement of financial position as of March 31, 2021 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting".

Scope of Review

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

Conclusion

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

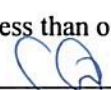

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)


May 10, 2021

Condensed Interim Statements of Financial Position

	March 31 2021 (Unaudited) NIS thousands	March 31 2020 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2020 (Audited) NIS thousands
Current assets			
Cash	367	31,452	92,794
Trade receivables	90,650	126,233	46,717
Other receivables	49,706	45,377	50,224
Inventory	293	-	-
Derivative instruments	4,037	2,368	4,458
Total current assets	145,053	205,430	194,193
Non-current assets			
Pledged deposits	80,749	46,955	101,735
Inventory	22,867	24,894	23,720
Derivative instrument	44,740	49,257	756
Fixed assets and right of use assets	1,423,223	1,451,999	1,424,285
Intangible assets	418,308	448,880	425,850
Total non-current assets	1,989,887	2,021,985	1,976,346
Total assets	2,134,940	2,227,415	2,170,539
Current liabilities			
Loans and borrowings	117,939	136,876	159,486
Trade payables	26,028	71,180	50,720
Other payables	13,166	16,660	20,026
Derivative instruments	-	-	3,643
Total current liabilities	157,133	224,716	233,875
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,526,704	1,591,104	1,562,534
Shareholders loans	119,024	172,300	119,024
Other long-term payables	2,388	-	2,451
Provisions	2,636	-	2,636
Deferred tax liabilities	37,732	17,549	20,015
Total non-current liabilities	1,688,484	1,780,953	1,706,660
Total liabilities	1,845,617	2,005,669	1,940,535
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	126,323	58,746	67,004
Total equity	289,323	221,746	230,004
Total liabilities and equity	2,134,940	2,227,415	2,170,539

* 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: May 10, 2021

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

Condensed Interim Income Statements

	For the period ended March 31		For the year ended December 31
	2021	2020	2020
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Revenues	120,323	183,335	658,026
Manufacturing & Maintenance expenses	(68,165)	(89,717)	(364,434)
Salaries and subcontractors' expenses	(5,419)	(4,618)	(24,100)
Administrative and IT expenses	(187)	(1,023)	(5,298)
	(73,771)	(95,358)	(393,832)
Operating profit before depreciation and amortization	46,552	87,977	264,194
Depreciation and amortization	(19,330)	(19,160)	(77,764)
Operating profit	27,222	68,817	186,430
Financing income	61,411	37,704	6
Financing expenses	(11,597)	(21,047)	(90,238)
Financing income (expenses), net	49,814	16,657	(90,232)
Profit before taxes on income	77,036	85,474	96,198
Tax expenses	(17,717)	(19,659)	(22,125)
Profit for the period	59,319	65,815	74,073

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

Condensed Interim Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
For the three months ended March 31, 2021 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2021	*	163,000	67,004	230,004
Profit for the period	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,319</u>	<u>59,319</u>
Balance as at March 31, 2021	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>126,323</u>	<u>289,323</u>

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

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained earnings (Accumulated Deficit)</u>	<u>Total</u>
For the year ended December 31, 2020 (audited)				
Balance as at January 1, 2020	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the year	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74,073</u>	<u>74,073</u>
Balance as at December 31, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>67,004</u>	<u>230,004</u>

* Less than one thousand NIS

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

Condensed Interim Statements of Cash Flows

	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2021	2020	2020
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the period	59,319	65,815	74,073
Adjustments for:			
Depreciation	11,788	11,508	47,083
Amortization of intangible assets	7,542	7,651	30,681
Change in fair value of derivatives	(47,206)	(37,704)	12,350
Financing expenses (income)	(2,991)	9,892	71,093
Income tax	17,717	19,659	22,125
Change in inventory	560	(1,589)	(415)
Change in trade and other receivables	(43,415)	(91,702)	(17,033)
Change in trade and other payables	3,222	22,971	11,249
Net cash from (used in) operating activities	6,536	6,501	251,206
Cash flows from investing activities			
Decrease (Increase) in pledged deposits	20,986	(45,294)	(100,074)
Acquisition of fixed assets	(38,776)	(1,207)	(6,205)
Net cash from (used in) investing activities	(17,790)	(46,501)	(106,279)
Cash flows from financing activities			
Interest paid	(16,030)	(363)	(30,043)
Loans received from shareholders	-	15,000	15,000
Repayment of shareholders loans	(53,276)	-	-
Loans received from banks	1,142	49,763	49,763
Repayment of bank loans	(12,927)	-	(93,795)
Payment of principal of lease liabilities	(82)	-	(110)
Net cash from (used in) financing activities	(81,173)	64,400	(59,185)
Net increase (decrease) in cash	(92,427)	24,400	85,742
Cash at the beginning of the period	92,794	7,052	7,052
Cash at the end of the period	367	31,452	92,794

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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

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

B. Material events in the reporting period

(1) *Spread of the Corona Virus pandemic*

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

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

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

At this stage, the vast majority of both the Company's and the operating employees are vaccinated and the Israeli economy is slowly returning to its condition prior to the outbreak of the pandemic. Therefore, the Company estimates that at this stage, no local material effects on the Company's ongoing business and its short-term financial results are expected.

It should be noted that although almost all the restrictions in Israel have been removed, countries all over the world are still struggling to handle the pandemic.

The Company continues to monitor developments in the world on an ongoing basis and examines the potential impact of the pandemic on its business in the medium and long term.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

These condensed interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2020 (hereinafter – “the annual financial statements”).

These condensed interim financial statements were authorized for issue by the Company’s Board of Directors on May 10, 2021.

B. Use of estimates and judgments

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

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

Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies applied by the Company in these condensed interim financial statements are the same as those applied by the Company in its annual financial statements.

A. New standards not yet adopted

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

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

The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.

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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 4 - Seasonality

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

Note 5 - Shareholders Loans

During January 2021, the Company paid shareholders a total amount of NIS 60 million, which includes the repayment of principle and payment of interest accrued on shareholders loans at the repayment date. For further details regarding the Company's shareholders subordinated loans see Note 11 – Loans and borrowings and Note 14 – Equity to the annual financial statements.

Note 6 - Related and Interested Parties

A. Transactions and balances with related and interested parties

	Transaction value		
	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2021	2020	2020
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Loans received (repaid), See note 5 – Shareholders loans			
Company's Shareholders	(60,000)	15,000	15,000
Revenues and expenses			
O&M services (See note 22 to the annual financial statements)			
Entity held by the same shareholders	12,678	9,216	40,190
Financing expenses			
Company's Shareholders	927	1,222	5,140
	Balance in the statement of financial position		
	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2021	2020	2020
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities			
Entity held by the same shareholders	8,621	10,183	1,699
Company's Shareholders	1,189	2,160	6,078
Current assets			
Entity held by the same shareholders	2,377	5,000	3,388
Non-Current liabilities in respect of loans received			
Company's Shareholders	119,024	172,300	172,300

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments

A. Fair value

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

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

The fair value of the Long-term bank loans including current maturities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	March 31, 2021	March 31, 2020	December 31, 2020
		NIS thousands	
Fair Value	1,618,146	1,629,859	1,658,086
Carrying amount*	1,612,501	1,657,893	1,637,744

(*) Including current maturities

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

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

	March 31, 2021	March 31, 2020	December 31, 2020	Fair Value
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	Level
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	937	-	(3,643)	Level 1
Embedded derivative	47,840	51,625	5,214	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(4,450)	-	(4,000)	Level 2

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (Cont'd)

A. Fair value (Cont'd)

(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

(4) Valuation processes used by the Company

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

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

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.