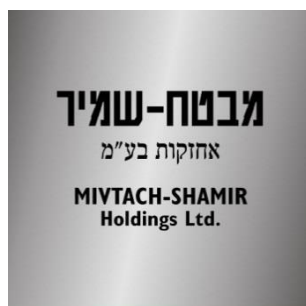




דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022



דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
2	פרק א' שינויים וחדושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2021.
4	פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022.
26	פרק ג' דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
61	פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.



פרק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2021

להלן יובא עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד מתוך הדוח התקופתי לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-037447) ("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 8 - השקעות בתחום הנדל"ן

במהלך תקופת הדו"ח השקיעה החברה סך של כ-17.5 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין אחזקות בע"מ ("מבטח קין"), המהווים תשלום ראשוני על חשבון שישה פרויקטי נדל"ן, הצפויים להיחתם בתקופה הקרובה. החברה מחזיקה במבטח קין בשיעור של 70% בשותפות עם חברת Kin Capital Partners Inc ("KIN"). מבטח קין הינה חברה חדשה שהוקמה ומתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבת), קנדה ("GTA"), הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ-70 מיליון ש"ח. KIN הינה חברה קנדית, העוסקת בהשקעות, בנכסי נדל"ן וקרקעות למטרות ייזום ופיתוח, ניהול השקעות וייעוץ פיננסי לחברות נדל"ן ברחבי קנדה והיא נמנית על חברות ייזום הנדל"ן המובילות בשוק הקנדי. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן.

2. סעיף 9 - השקעות בתחום האנרגיה

במהלך התקופה הקימה החברה, ביחד עם אחרים, את חברת מבטח שמיר אנרגי 2022 בע"מ ("שמיר אנרגי"). שמיר אנרגי מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-85%. שמיר אנרגי פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

א. ביו גז

שמיר אנרגי מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקני ביו גז בטכנולוגיית עיכול אנאירובי לטיפול בפסולת חקלאית, באמצעות שיתוף פעולה עם חברה פרטית בעלת ניסיון רב בעולמות האנרגיה המתחדשת. מתקן הביו גז מהווה מתקן קצה לטיפול בפסולת חקלאית, לרבות פרש בעלי חיים, תוך ייצור חשמל ודשנים אורגניים לשימוש חוזר בחקלאות. חבלי ארץ רבים בישראל סובלים מבעיות קשות של פסולת חקלאית ללא מענה ראוי. פסולת זו גורמת לבעיות זיהום, ריחות ומחלות אשר מביאות לפגיעה קשה בסביבה.

נכון למועד הדוח, ניתן להקים מערכות ביו גז ללא צורך ברישיון מותנה במסגרת אמות המידה של רשות החשמל המסדירות זאת. המדיניות הממשלתית אשר גובשה בשנים האחרונות במסגרת נהלים והנחיות נועדה לעודד ולתמוך במיזמים מסוג זה כפתרון קצה לטיפול בפסולת באמצעות כלכלה מעגלית. הטכנולוגיה אותה מקדמים הצדדים הינה טכנולוגיה חדשנית, אשר מאפשרת קליטה של מגוון רחב יותר של חומרי גלם, וכן מביאה לתוצאות טובות יותר בייצור החשמל. עד כה נחתמו מזכרי הבנות עם מספר קיבוצים ומושבים מתוך כוונה להקים מספר מתקנים אזוריים.

ב. אגירת אנרגיה

בשנים האחרונות גדל משמעותית הצורך באגירת אנרגיה במשק החשמל. היעדים הממשלתיים למעבר לאנרגיות מתחדשות, שלרוב אינן זמינות לאורך כל שעות היממה ואינן יציבות, והרצון לעבור לתחבורה מבוססת חשמל מחזקים את הצורך בהרחבת השימוש באגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. על פי הערכות גורמי המקצוע, בשנים הקרובות ישולבו מערכות אגירה בהיקף מצטבר של אלפי מגוואט.

שמיר אנרגי הינה הנציגה הבלעדית בתחום אגירת אנרגיה של חברת האנרגיה הסינית שנגחאי אלקטריק, מחברות ציוד האנרגיה הגדולות בעולם. במסגרת זו, חברה בבעלות שמיר אנרגי תמכור ציוד לאגירת אנרגיה.

בנוסף, שמיר אנרגי יוזמת ומקדמת פרויקטים של אגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. במסגרת זו, חתמה שמיר אנרגי על מספר הסכמים עם קיבוצים ויישובים להקמת פרויקטים של אגירת אנרגיה.

כמו כן, שמיר אנרגי פועלת לאיתור קרקעות בהן יש לה זיקה, באמצעות אופציה לחכירת הקרקע, לטובת הקמת פרויקטים לאגירת אנרגיה ברשת ההולכה במסגרת הליכים תחרותיים של רשות החשמל. בתוך כך, שמיר אנרגי פועלת להתאמת ייעוד הקרקע במוסדות התכנון. במקביל, היא מקדמת מספר שיתופי פעולה עם מושבים וקיבוצים לטובת ייעול ושיפור צריכת החשמל המקומית באמצעות שילוב מערכות אגירת אנרגיה.

ג. תחום סולארי

מבטח שמיר אנרגי מקדמת מספר שיתופי פעולה לייזום והקמה של פרויקטים בתחום הסולארי בארץ ובעולם.



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2022 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים אפריל עד יוני 2022 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-037447) ("הדוח התקופתי לשנת 2021"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ("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 30 ביוני 2022, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2022	2021	2021	
נכסים שוטפים	517,136	483,399	462,036	
נכסים שאינם שוטפים	2,243,114	1,616,431	1,748,437	הגידול נובע, בעיקר, משערוך נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בניכוי תמורה נטו מממוש השקעות. (*)
סה"כ נכסים	2,760,250	2,099,830	2,210,473	
התחייבויות שוטפות	330,598	98,440	100,369	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	953,553	666,355	809,659	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לז"א והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת ומהתחייבויות למיסים נדחים.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,306,810	1,187,019	1,143,629	הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, הנובע, בעיקר, משיערוך השקעות (*), בניכוי דיבידנד ששולם.
זכויות שאינן מקנות שליטה	169,289	148,016	156,816	
סה"כ הון	1,476,099	1,335,035	1,300,445	
סה"כ התחייבויות והון	2,760,250	2,099,830	2,210,473	

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

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (מחצית I 2022 מול מחצית I 2021)
	2022	2021	2021	
	(באלפי ש"ח)			
רווח שוטף	66,047	12,222	18,908	הרווח לתקופה ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. (**)
רווח אחר (*)	114,529	120,836	79,047	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מרווח ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (בעיקר ממגזר הטכנולוגיה). (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	179,076	133,058	97,955	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	191,460	133,571	89,997	
רווח בסיסי למניה	18.75	13.96	10.27	
רווח מדולל למניה	18.75	13.94	10.26	

(*) כולל רווח 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.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון II 2021 מול רבעון II 2020)
	2022	2021	2021	2021	
	(באלפי ש"ח)				
רווח (הפסד) שוטף	44,021	(2,288)	18,908		התוצאות לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. (**)
רווח אחר (*)	76,332	3,659	79,047		הרווח לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות מרווח ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	118,853	1,371	97,955		
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	129,709	670	89,997		
רווח בסיסי למניה	12.44	0.14	10.27		
רווח מדולל למניה	12.44	0.14	10.26		

(*) כולל רווח 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 2021			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
									חברות טכנולוגיה
47,168	47,055	113	95,409	95,347	62	3,717	3,666	51	גילת
(2,001)	-	(2,001)	(539)	-	(539)	(894)	-	(894)	Bean & Co
4	-	4	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(274)	-	(274)	-	-	-	-	-	-	מירוס
(3,145)	1,851	(4,996)	(673)	2,031	(2,704)	(2,306)	112	(2,418)	סליום
(2,403)	-	(2,403)	(1,002)	-	(1,002)	(895)	-	(895)	תמר רובוטיקה
-	-	-	-	-	-	(152)	-	(152)	Outcert
984	-	984	(61)	-	(61)	2,090	-	2,090	Stradom
(1,986)	-	(1,986)	(947)	-	(947)	(787)	271	(1,058)	Accelario
(10,986)	-	(10,986)	(5,285)	-	(5,285)	4,376	12,319	(7,943)	Supplant
19,033	19,033	-	12,102	12,102	-	5,685	5,685	-	SOMV
1,062	1,062	-	1,303	1,303	-	1,619	1,619	-	SOMV2
12,041	12,041	-	11,309	11,309	-	4,541	4,541	-	קרן Target
3,764	3,764	-	6,809	6,809	-	80,312	80,312	-	Lendbuzz
(8,239)	(8,239)	-	(5,216)	(5,216)	-	(567)	(567)	-	אחרות
55,022	76,567	(21,545)	106,400	116,876	(10,476)	96,739	107,958	(11,219)	סה"כ
									נדל"ן
26,412	-	26,412	8,543	-	8,543	23,487	-	23,487	מגדלי הוד השרון
3,127	-	3,127	945	-	945	3,784	-	3,784	נדל"ן בארה"ב
(529)	(529)	-	(232)	(232)	-	(505)	(505)	-	קבוצת גירביניה
5,115	5,115	-	-	-	-	3,353	3,353	-	TVJ
1,130	-	1,130	23	-	23	2,023	-	2,023	מבטח אור לגיל השלישי
3,356	3,356	-	2,852	2,852	-	3,690	3,690	-	נכס בהרצליה
-	-	-	-	-	-	252	-	252	נדל"ן בקנדה – מבטח קין
(6,395)	(6,395)	-	(6,395)	(6,395)	-	-	-	-	BCRE
32,215	1,547	30,668	5,736	(3,775)	9,511	36,084	6,538	29,546	סה"כ
									אנרגיה
15,341	-	15,341	17,420	-	17,420	28,482	-	28,482	MRC Alon (*) Tavor
(507)	-	(507)	(370)	-	(370)	(191)	-	(191)	קסם
14,834	-	14,834	17,050	-	17,050	28,291	-	28,291	סה"כ
									השקעות מימוניות
28,053	-	28,053	13,483	-	13,483	22,799	-	22,799	מניף
974	-	974	1,039	-	1,039	(296)	-	(296)	דוידסון
(959)	-	(959)	-	-	-	333	-	333	Finergy
28,068	-	28,068	14,531	-	14,521	22,836	-	22,836	סה"כ

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
									חברות טכנולוגיה
130,139	78,114	52,025	150,516	119,910	30,606	183,953	114,496	69,454	סה"כ תרומת המגזרים
933	933	-	926	926	-	33	33	-	השקעות אחרות
(24,539)	-	(24,539)	(7,893)	-	(7,893)	(3,455)	-	(3,455)	הוצאות מימון נטו בתוספת הוצאות מטה ואחרות
(8,578)	-	(8,578)	(10,491)	-	(10,491)	(1,452)	-	(1,452)	מיסים על הכנסה
97,955	79,047	18,908	133,058	120,836	12,222	179,076	114,529	64,547	רווח נקי

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
									חברות טכנולוגיה
47,168	47,055	113	(6,367)	(6,405)	38	(19,212)	(19,236)	24	גילת
(2,001)	-	(2,001)	(410)	-	(410)	(682)	-	(682)	Bean & Co
4	-	4	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(274)	-	(274)	-	-	-	-	-	-	מירוס
(3,145)	1,851	(4,996)	(1,016)	175	(1,191)	(1,188)	(28)	(1,160)	סליום
(2,403)	-	(2,403)	(608)	-	(608)	(358)	-	(358)	תמר רובוטיקה
-	-	-	-	-	-	(152)	-	(152)	Outcert
984	-	984	(73)	-	(73)	940	-	940	Stradom
(1,986)	-	(1,986)	(636)	-	(636)	(538)	139	(677)	Accelario
(10,986)	-	(10,986)	(2,773)	-	(2,773)	1,181	4,781	(3,600)	Supplant
19,033	19,033	-	(435)	(435)	-	1,744	1,744	-	SOMV
1,062	1,062	-	(346)	(346)	-	(976)	(976)	-	SOMV2
12,041	12,041	-	8,324	8,324	-	2,759	2,759	-	קרן Target
3,764	3,764	-	(30)	(30)	-	80,312	80,312	-	Lendbuzz
(8,239)	(8,239)	-	-	-	-	299	299	-	אחרות
55,022	76,567	(21,545)	(4,370)	1,283	(5,653)	64,129	69,794	(5,665)	סה"כ
									נדל"ן
26,412	-	26,412	5,063	-	5,063	22,350	-	22,350	מגדלי הוד השרון
3,127	-	3,127	737	-	737	2,938	-	2,938	נדל"ן בארה"ב
(529)	(529)	-	(232)	(232)	-	(505)	(505)	-	קבוצת ג'רבנייה
5,115	5,115	-	-	-	-	3,353	3,353	-	TVJ
1,130	-	1,130	7	-	7	1,185	-	1,185	מבטח אור לגיל השלישי
3,356	3,356	-	2,852	2,852	-	3,690	3,690	-	נכס בהרצליה
-	-	-	-	-	-	252	-	252	נדל"ן בקנדה – מבטח קין
(6,395)	(6,395)	-	(281)	(281)	-	-	-	-	BCRE
32,215	1,547	30,668	8,146	2,339	5,807	33,263	6,538	26,725	סה"כ
									אנרגיה
15,341	-	15,341	(2,809)	-	(2,809)	10,200	-	10,200	MRC Alon (*) Tavor
(507)	-	(507)	(189)	-	(189)	(64)	-	(64)	קסם
14,834	-	14,834	(2,998)	-	(2,998)	10,136	-	10,136	סה"כ
									השקעות מימוניות
28,053	-	28,053	6,499	-	6,499	15,084	-	15,084	מניף
974	-	974	107	-	107	(346)	-	(346)	דוידסון

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

⁴ כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדלן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			
סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ³	אחר ⁴	
									חברות טכנולוגיה
-	-	-	-	-	-	308	-	308	Finergy
28,068	-	28,068	6,606	-	6,606	15,046	-	15,046	סה"כ
130,139	78,114	52,025	7,384	3,622	3,762	122,574	76,332	46,242	סה"כ תרומת המגזרים
933	933	-	37	37	-	-	-	-	השקעות אחרות
(24,539)	-	(24,539)	(7,075)	-	(7,075)	(2,221)	-	(2,221)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה ואחרות
(8,578)	-	(8,578)	1,025	-	1,025	(1,500)	-	(1,500)	(מיסים על הכנסה) הטבת מס
97,955	79,047	18,908	1,371	3,659	(2,288)	118,853	76,332	42,521	רווח נקי (הפסד)

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor Power Ltd. (להלן: "MRC")

במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-33.3%) עמד על סך של כ-27.3 מיליון ש"ח. על תוצאות אלו קיימת השפעה של רווחים הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים. שני פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו, ללא השפעת תזרים על MRC בתקופת הדוח.

ההכנסות של MRC למחצית הראשונה לשנת 2022 מנגזרים משובצים בגין האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-47 מיליון ש"ח (לשנת 2021 סך **ההוצאות** עמדו על סך של כ-183 מיליון ש"ח). **ההוצאות** בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות מהשינויים באירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-29.7 מיליון ש"ח (לשנת 2021 **ההכנסות** עמדו על סך של כ-129 מיליון ש"ח).

גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

במהלך התקופה מימשה החברה חלק מהשקעתה בגילת. לפרטים נוספים אודות תרומתה לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2022, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו ביאורים 3 א. ו-6(א) לדוחות הכספיים.

"Lendbuzz Ltd. ("Lendbuzz")

לפרטים נוספים אודות תרומתה של Lendbuzz לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2022, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו ביאורים 3 א. ו-6(ו) 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2021	2022	
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת (מניף), בניכוי דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.	(127,953)	(71,297)	(370,573)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(44,288)	8,883	(37,117)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים בחברה מאוחדת (מניף).	150,709	24,495	335,431	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 30 ביוני		
2021	2021	2022	
451,897	472,421	506,340	יתרות נכסים נזילות (*)
(897,076)	(754,317)	(1,294,047)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(445,179)	(281,896)	(787,706)	נכסים נטו
2	2	2.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומוגבלים 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.

ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 משיעור בטווח של 0% עד 0.25% ל-0.25% עד 0.5%. מאז, הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 4 במאי 2022, ביום 15 ביוני 2022 וגם לאחר תאריך המאזן - ביום 27 ביולי 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 2.25% ל-2.5% - ההעלאה החדה ביותר מזה 28 שנים.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם. במדינת ישראל - ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל לאחר שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 23 במאי 2022 וגם לאחר תאריך המאזן - ביום 4 ביולי 2022 וביום 22 באוגוסט 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית על 2% - העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית ב-11 השנים האחרונות.

בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל, שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בשנת 2022 ב-4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לרדת ל-2.4%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד ועומדת בשנים-עשר החודשים האחרונים על 4.1%, אולם יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק.

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. הואיל ושיעור של כ-95% מתוך אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים בעוד שרק שיעור של כ-73% ממקורות המימון של מניף לתיק האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים, אזי הגידול הצפוי בהכנסות מניף צפוי לעלות על הגידול בהוצאותיה.

חברות הנדל"ן בארץ, המוחזקות על ידי החברה, משכירות את נכסיהן בחוזים צמודים למדד למול אשראי צמוד מדד. לעליית האינפלציה והריבית ישנה השפעה ישירה על עלויות הפיתוח והמימון של קרקעות בפיתוח בארץ ובחו"ל וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה.

חברת MRC הינה חברה הפועלת בתחום האנרגיה ומוחזקות ע"י החברה. ל-MRC קיימת חשיפה לתזרימי מזומנים הצמודים למדד המחירים הישראלי וכן עלויות הייצור שגם הן מושפעות מהאינפלציה. השפעת האינפלציה על תוצאות פעילות MRC אינה מהותית. בנוסף, ל-MRC חוב בכיר שברובו אינו צמוד ונושא ריבית קבועה כך שהשפעת עליית שיעורי הריבית על יתרות החוב של MRC הינה זניחה.

החברות הטכנולוגיות המוחזקות ע"י החברה עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית שיעור הריבית באופן שעלויות המימון שלהן תגדלנה, וזאת בנוסף להאטה כלל משקית, אשר עשויה לגרום לקיטון בפעילותן העסקית.

⁵ ראו אתר בנק ישראל, החלטת הוועדה המוניתרית מיום 4 ביולי 2022 - "הוועדה המוניתרית בבנק ישראל החליטה ב-04/07/2022 להעלות את הריבית ב-0.5% נקודות האחוז לרמה של 1.25%".

4) להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2021			2021			2022			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(152,377)	(693,071)	540,694	(160,872)	(701,307)	540,435	(445,179)	(897,076)	451,897	יתרה לתחילת תקופה
(38,195)	-	(38,195)	(38,195)	-	(38,195)	(28,647)	-	(28,647)	דיבידנד ששולם
(12,385)	-	(12,385)	(3,568)	-	(3,568)	(12,334)	-	(12,334)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(201,781)	201,781	-	(66,750)	66,750	-	(227,664)	227,664	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	-	-	-	-	-	-	(148,748)	148,748	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת
-	18,393	(18,393)	-	8,370	(8,370)	-	10,603	(10,603)	פירעון התחייבויות פיננסיות
86,675	-	86,675	11,801	-	11,801	1,679	-	1,679	דיבידנד שהתקבל
65,702	-	65,702	62,909	-	62,909	44,272	-	44,272	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(84,964)	-	(84,964)	(52,342)	-	(52,342)	(58,079)	-	(58,079)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
(10,955)	-	(10,955)	3,874	-	3,874	(22,294)	-	(22,294)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות לז"א, נטו
(297,945)	-	(297,945)	(80,801)	-	(80,801)	(345,849)	-	(345,849)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
138,269	-	138,269	28,778	-	28,778	24,000	-	24,000	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
(52,784)	-	(52,784)	(20,767)	-	(20,767)	114,909	-	114,909	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים בין ז"א לז"ק
(7,515)	-	(7,515)	-	-	-	(1,164)	-	(1,164)	תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2021			2021			2022			
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות ת פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(4,738)	-	(4,738)	-	-	-	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(4,738)	-	(4,738)	(1,397)	-	(1,397)	10,009	-	10,009	רווחים (הפסדים) פרוייקטים
(52,046)	1,304	(53,350)	(19,162)	17,524	(36,686)	(52,239)	(14,373)	(37,866)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיסים ששולמו בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו
(21,921)	(21,921)	-	(12,154)	(12,154)	-	(16,786)	(16,786)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(445,179)	(897,076)	451,897	(281,896)	(754,317)	472,421	(787,706)	(1,294,047)	506,340	יתרה לסוף התקופה

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

5) 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 2021.

6) 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 הכספיים⁶:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	55%
מגדלי הוד השרון	7%
MRC	6%
Lendbuzz	5%
גילת	2%
TVJ	2%
Bean & Co	2%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	79%

7) הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2022, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-65,263 אלפי ש"ח.

5. דוח כספי נפרד של התאגיד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970

החברה בחרה שלא לצרף דוח כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג ולתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 היות ובהתאם לשיקול דעתה, אין בדוח הכספי הנפרד תוספת מידע מהותית על המידע הכלול בדוחות הכספיים השנתיים ו/או הדוחות הכספיים הרבעוניים של התאגיד שהובאו לפי תקנה 9 ולפי תקנה 38, לפי העניין.

6. 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 בדוח הדירקטוריון, באופן וולונטארי, 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,

⁶ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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 ומיידים), התש"ל – 1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

במהלך אוגוסט השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון בסך של כ-43.7 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. לצורך השלמת הדוחות הכספיים ביצעה החברה הערכת שווי להשקעתה ב-Lendbuzz, בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model). כפועל יוצא מכך שווי ההשקעה ב-Lendbuzz עודכן בסך ברוטו של כ-80 מיליון ש"ח אשר ייזקף לרווח והפסד לרבעון השני של 2022 ויביא לגידול ברווח החברה, לאחר מס, בסך של כ-61.8 מיליון ש"ח

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

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

זיהוי נושא הערכה:	אומדן שווי השקעה בחברת Lendbuzz Ltd.
עיתוי הערכה:	30.6.2022
שווי נושא ההערכה:	35,029 אלפי דולר
פרטים אודות מעריך השווי:	רו"ח שי פולברניס ממשרד פולברניס, ברקת בן יהודה בע"מ. בעל ניסיון של למעלה מ-15 שנה בביצוע הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים, מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים.
תוספת המימוש:	תוספת המימוש של כל שכבת מניות הינה זכויות ההנזלה העדיפות עליה.
שיעור ריבית חסרת סיכון:	2.99%

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

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	30.6.2022
שווי נשוא ההערכה:	1,007,750 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו בהערכת השווי המצ"ב.
שיעור היוון:	

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 30 באוגוסט 2022



נספח א'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

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 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר
	2021	2022
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	138,818	87,751
הלוואות לזמן קצר	6,394	7,473
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,041	3,729
סה"כ נכסים שוטפים	148,253	98,953
נכסים לא שוטפים		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	327,696	380,498
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	790,679	889,206
נדל"ן להשקעה	44,760	57,426
רכוש קבוע ונכס בגין זכות שימוש	3,257	2,731
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,166,392	1,329,861
סה"כ נכסים	1,314,645	1,428,814
התחייבויות שוטפות		
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	11,727	16,550
סה"כ התחייבויות שוטפות	11,727	16,550
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	103,676	102,722
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	12,223	2,732
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	115,899	105,454
הון		
הון עצמי	1,187,019	1,306,810
סה"כ התחייבויות והון	1,314,645	1,428,814

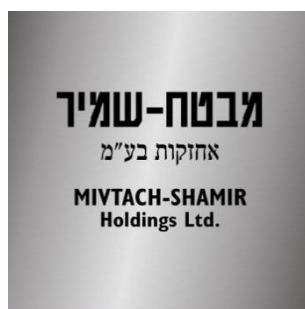
להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר
	2021	2022
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
גילת (*)	143,106	59,448
קרן SOMV	33,419	46,228
קרן SOMV2	10,940	14,488
קרן Target	20,672	25,042
LENDBAZZ	45,335	122,602
השקעות אחרות	<u>74,224</u>	<u>112,690</u>
	327,696	380,498
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך		
מניף	145,436	161,456
מגדלי הוד השרון	221,131	189,729
אלון תבור	135,886	147,519
TVJ	48,492	57,025
דוידסון	38,212	29,022
BEAN	41,571	46,083
סופלט	12,254	24,901
Aliada	5,802	5,302
Bon MS Holdings	8,408	9,084
Bon MS Evanston	11,333	13,743
Bon MS Greensburg	-	2,262
Bon MS Davis	-	2,109
Target Ytrium	8,496	8,219
סליום	10,856	10,912
תמר רובוטיקה	7,954	5,658
אקסלריו	6,477	8,458
Stradom	11,506	17,165
גירביניה	4,828	4,828
קסם	3,951	4,497
מירוס	16,043	14,001
מבטח אור לגיל השלישי	11,823	19,952
Finergy Capital	2,875	30,646
Outcert	-	2,988
קין	-	17,895
BLST	-	6,852
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	<u>37,345</u>	<u>48,900</u>
	779,859	889,206
	717,880	

(*) במהלך התקופה מימשה החברה חלק מהשקעתה בגילת. לפרטים נוספים אודות תרומתה לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2022, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו ביאורים 3(ב)(1) ו-6(א) לדוחות הכספיים.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2022	סעיף
2021	2021	2022	
1,858	1,083	1,084	דמי שכירות, יעוץ וניהול
			חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
52,238	28,115	66,924	המאזני, נטו ממס
-	-	4,680	הכנסות אחרות
8,789	14,976	8,726	הכנסות מימון, נטו
59,630	107,039	107,487	רווח מממוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות
3,356	2,852	3,690	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19,338)	(10,516)	(12,063)	הוצאות הנהלה וכלליות
106,533	143,549	180,528	רווח לפני מיסים על הכנסה
(8,578)	(10,491)	(01,452)	מיסים על הכנסה
97,955	133,058	179,076	רווח לתקופה



פרק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד	נושא
28	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
29-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
33-37	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
38-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
41-60	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-527,908 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-39,552 אלפי ש"ח וכ-26,024 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
176,249	163,629	108,108
218,217	216,830	299,624
52,347	88,931	94,755
5,084	(*) 3,603	3,852
122	389	780
10,017	10,017	10,017
462,036	483,399	517,136
526,516	603,952	674,354
310,763	327,696	380,498
732,530	(*) 500,325	1,001,679
104,461	122,151	110,805
1,674,270	1,554,124	2,167,336
52,572	44,760	57,426
2,061	1,144	1,405
4,567	2,166	4,921
826	785	771
9,816	9,816	9,816
4,325	3,636	1,439
1,748,437	1,616,431	2,243,114
2,210,473	2,099,830	2,760,250

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מיסים שוטפים
 מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

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

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע, נטו

נכס בגין זכות שימוש

הוצאות מימון נדחות

מוניטין

מיסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
60,530	76,037	259,346
-	-	41,081
695	581	696
26,570	15,397	25,127
12,574	6,425	4,348
100,369	98,440	330,598
719,479	570,838	750,072
2,834	2,964	2,703
-	-	148,825
82,845	(*) 79,851	46,279
205	200	210
3,918	1,677	3,586
378	379	378
-	10,446	1,500
809,659	666,355	953,553
49,300	49,300	49,300
1,094,329	1,137,719	1,257,510
1,143,629	1,187,019	1,306,810
156,816	148,016	169,289
1,300,445	1,335,035	1,476,099
2,210,473	2,099,830	2,760,250

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות
אגרות חוב
התחייבויות לתאגיד פיננסי
הלוואות וזכאים לזמן ארוך
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג – סמנכ"ל כספים

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 באוגוסט, 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
858	436	444	583	584
68	7	16	24	32
120,503	28,422	39,196	56,002	73,773
	-	13,536	-	10,009
26,129	-	30,832	15,712	45,057
17,758	968	9,160	16,515	10,607
3,356	2,854	3,690	2,852	3,690
59,630	810	69,290	107,039	107,487
-	-	-	-	4,680
228,302	33,497	166,164	198,727	255,919
37,930	(*) 8,203	12,019	(*) 18,941	21,877
33,360	(*) 9,488	9,194	(*) 13,018	16,496
-	3,720	-	-	-
4,738	1,173	-	1,397	-
76,028	22,584	21,213	33,356	38,373
152,274	10,911	144,951	165,371	217,546
(27,037)	(3,296)	(10,844)	(19,330)	(15,701)
125,237	7,615	134,107	146,041	201,845
(7,958)	(701)	10,856	513	12,384
(7,958)	(701)	10,856	513	12,384
117,279	6,914	144,963	147,554	214,229

הכנסות:

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

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפסדים ממימון פרויקטים

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
97,955	1,371	118,853	133,058	179,076
27,282	6,244	15,254	12,983	22,769
<u>125,237</u>	<u>7,615</u>	<u>134,107</u>	<u>146,041</u>	<u>201,845</u>
89,997	670	129,709	133,571	191,460
27,282	6,244	15,254	12,983	22,769
<u>117,279</u>	<u>6,914</u>	<u>144,963</u>	<u>147,554</u>	<u>214,229</u>
10.27	0.14	12.44	13.96	18.75
<u>10.26</u>	<u>0.14</u>	<u>12.44</u>	<u>13.94</u>	<u>18.75</u>
9,541	9,548	9,548	9,534	9,548
<u>9,548</u>	<u>9,548</u>	<u>9,548</u>	<u>9,548</u>	<u>9,548</u>

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

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

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

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

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (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
49,300	256,109	(61,955)	5,585	86,825	4,090	(86,586)	890,261	1,143,629	156,816	1,300,445
-	-	-	-	-	-	-	179,076	179,076	22,769	201,845
-	-	12,384	-	-	-	-	-	12,384	-	12,384
-	-	12,384	-	-	-	-	179,076	191,460	22,769	214,229
-	-	-	-	-	-	-	(28,647)	(28,647)	-	(28,647)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,334)	(12,334)
-	-	-	-	-	368	-	-	368	-	368
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,038	2,038
-	-	-	-	-	368	-	(28,647)	(28,279)	(10,296)	(38,575)
49,300	256,109	(49,571)	5,585	86,825	4,458	(86,586)	1,040,690	1,306,810	169,289	1,476,099

יתרה ליום 1 בינואר 2022

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
-	-	-	-	-	-	-	133,058	133,058	12,983	146,041
-	-	513	-	-	-	-	-	513	-	513
-	-	513	-	-	-	-	133,058	133,571	12,983	147,554
-	-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,195)	-	(38,195)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,568)	(3,568)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,895	2,895
28	-	-	-	-	-	-	-	28	-	28
28	-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,167)	(673)	(38,840)
49,300	256,109	(53,484)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	925,364	1,187,019	148,016	1,335,035

יתרה ליום 1 בינואר 2021

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

מימוש אופציות עובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (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
49,300	256,109	(60,427)	5,585	86,825	4,274	(86,586)	921,837	1,176,917	157,389	1,334,306
-	-	-	-	-	-	-	118,853	118,853	15,254	134,107
-	-	10,856	-	-	-	-	-	10,856	-	10,856
-	-	10,856	-	-	-	-	118,853	129,709	15,254	144,963
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,333)	(4,333)
-	-	-	-	-	184	-	-	184	-	184
-	-	-	-	-	-	-	-	-	979	979
-	-	-	-	-	184	-	-	184	(3,354)	(3,170)
49,300	256,109	(49,571)	5,585	86,825	4,458	(86,586)	1,040,690	1,306,810	169,289	1,476,099

יתרה ליום 1 באפריל 2022

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
49,300	256,109	(52,783)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	923,993	1,186,349	143,653	1,330,002
-	-	-	-	-	-	-	1,371	1,371	6,244	7,615
-	-	(701)	-	-	-	-	-	(701)	-	(701)
-	-	(701)	-	-	-	-	1,371	670	6,244	6,914
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,568)	(3,568)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,687	1,687
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,881)	(1,881)
49,300	256,109	(53,484)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	925,364	1,187,019	148,016	1,335,035

יתרה ליום 1 באפריל 2021

תנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון	קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	עודפים	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,272	256,109	(53,997)	5,585	86,825	3,906	(86,586)	830,501	1,091,615	135,706	1,227,321
-	-	-	-	-	-	-	97,955	97,955	27,282	125,237
-	-	(7,958)	-	-	-	-	-	(7,958)	-	(7,958)
-	-	(7,958)	-	-	-	-	97,955	89,997	27,282	117,279
-	-	-	-	-	-	-	(38,195)	(38,195)	-	(38,195)
-	-	-	-	-	-	-	-	(12,385)	(12,385)	(12,385)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,213	6,213
-	-	-	-	-	184	-	-	184	-	184
28	-	-	-	-	-	-	-	28	-	28
28	-	-	-	-	184	-	(38,195)	(37,983)	(6,172)	(44,155)
49,300	256,109	(61,955)	5,585	86,825	4,090	(86,586)	890,261	1,143,629	156,816	1,300,445

יתרה ליום 1 בינואר 2021

התנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
125,237	7,615	134,107	146,041	201,845
(253,190)	(90,748)	(348,390)	(217,338)	(572,418)
(127,953)	(83,133)	(214,283)	(71,297)	(370,573)
(24,455)	(19,439)	(30,750)	(21,594)	(43,561)
10,985	8,231	2,434	8,231	3,887
655	-	-	-	-
(60,508)	(14,217)	(8,073)	(30,748)	(14,518)
54,062	823	-	54,678	40,385
(7,515)	(40)	(253)	(208)	(1,164)
(1,244)	(15)	(157)	(37)	(265)
24,554	4,018	-	22,714	18,784
(35,509)	(5,974)	(31,120)	(18,840)	(41,078)
320	-	-	320	413
(5,633)	(5,000)	-	(5,633)	-
(44,288)	(31,613)	(67,919)	8,883	(37,117)
(85,479)	(37,500)	67,249	(152,500)	198,776
619,960	82,500	-	181,750	128,888
(370,200)	-	-	-	(100,000)
37,500	37,500	-	37,500	-
-	-	148,748	-	148,748
(12,385)	(3,568)	(4,333)	(3,568)	(12,334)
(492)	(8)	-	(492)	-
(38,195)	(38,195)	(28,647)	(38,195)	(28,647)
150,709	40,729	183,017	24,495	335,431
(21,532)	(74,017)	(99,185)	(37,919)	(72,259)
200,553	240,042	203,169	200,553	176,249
(2,772)	(2,396)	4,125	995	4,119
176,249	163,629	108,109	163,629	108,109

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
תמורה נוספת מממוש השקעה
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד
תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת 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

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
הנפקת אגרות חוב, נטו
תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
תשלום הוצאות הנפקה בחברה מאוחדת בגין
שנה קודמת
דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

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
(המשך)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(57,930)	(867)	(64,902)	(105,240)	(95,289)
6,397	1,687	1,163	2,895	2,406
(26,129)	3,720	(30,832)	(15,712)	(45,057)
86,675	-	-	11,801	1,679
(1,044)	56	(4,388)	(1,800)	(12,198)
(655)	-	-	-	-
413	(110)	-	124	149
(971)	(759)	5,118	10,164	4,386
(50)	(62)	-	(49)	-
3,661	(*) 842	(2,930)	(*) 3,055	206
(3,356)	(2,852)	(3,690)	(2,852)	(3,690)
4,738	1,173	(13,536)	1,397	(10,009)
2,772	2,396	(4,125)	(995)	(4,119)
14,521	5,224	(118,122)	(97,212)	(161,536)
(550,884)	(107,021)	(229,536)	(130,121)	(423,998)
252,939	25,964	20,958	49,320	78,149
29,791	(*) (14,472)	(28,807)	(*) (22,573)	(50,218)
443	(443)	7,117	(16,752)	(14,815)
(267,711)	(95,972)	(230,268)	(120,126)	(410,882)
(253,190)	(90,748)	(348,390)	(217,338)	(572,418)

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
 פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
 חלק החברה בהפסד (רווח) 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 בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
 פחת והפחתות
 מיסים נדחים, נטו
 שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
 שערור הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
 שחיקת (שערור) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) סווג מחדש

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
18,393	4,674	6,280	8,369	10,603	תשלומי ריבית
141,211	13,356	10,519	31,067	25,213	תקבולי ריבית
22,775	1,856	2,461	9,956	16,607	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
28	-	-	28	-	מימוש אופציות עובדים
2,672	-	-	-	-	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים
-	-	5,021	-	5,021	גדול בהשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

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 טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות בתחום האנרגיה. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.
- ג.** בהמשך לביאור 1 ב. לדוחות השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המחצית הראשונה של שנת 2022 עמדה, בסימן משבר הקורונה - הן בהיבט הרפואי והן בהיבט הכלכלי שבעקבותיו. 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 סממנים לירידת ערך של השקעותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סממנים כאלה והיא אינה צופה בשלב זה ירידת ערך מהותית של השקעותיה עקב משבר הקורונה.
- ד.** ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018 משיעור בטווח של 0% עד 0.25% ל-0.25% עד 0.5%. מאז, הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 4 במאי 2022, ביום 15 ביוני 2022 וגם לאחר תאריך המאזן ביום 22 ביולי 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית בטווח של 2.25% ל-2.5%, העלאה החדה ביותר מזה 28 שנים. להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות העולם.
- כמו כן ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל לאחר שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית נוספות ביום 23 במאי 2022 ולאחר תאריך המאזן ביום 4 ביולי 2022 וביום 22 באוגוסט 2022, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית על 2% - העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית ב-11 השנים האחרונות.
- החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. הואיל ושיעור של כ-95% מתוך אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-73% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים, אזי הגידול הצפוי בהכנסות מניף צפוי לעלות על הגידול בהוצאותיה.
- חברות הנדל"ן בארץ, המוחזקות על ידי החברה, משכירות את נכסיהן בחוזים צמודים למדד למול אשראי צמוד מדד. לעליית האינפלציה והריבית ישנה השפעה ישירה על עלויות הפיתוח והמימון של קרקעות בפיתוח בארץ ובחו"ל וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה.
- חברת MRC Alon Tavor Power Ltd. (להלן: "MRC") הינה חברה פועלת בתחום האנרגיה המוחזקת ע"י החברה. ל-MRC קיימת חשיפה לתזרימי מזומנים הצמודים למדד המחירים הישראלי וכן עלויות הייצור שגם הן מושפעות מהאינפלציה. השפעת האינפלציה על תוצאות פעילות MRC אינה מהותית. בנוסף, ל-MRC חוב בכיר שברובו אינו צמוד ונושא ריבית קבועה כך שהשפעת עליית שיעורי הריבית על יתרות החוב של MRC הינה זניחה.
- החברות הטכנולוגיות המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית הריבית לרעה בשל צמצום בהשקעות האקוויטי בתקופה זו. בנוסף, האטה כלל משקית עשויה לגרום לצמצום בפעילות העסקית.

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 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות

מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 ביוני 2022, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2021. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי, למעט שינוי שנבע מהכרעה בדבר גובה היטל השבחה.

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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של	
	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)
105.9	3.6364	3.500
101.4	3.8816	3.260
102.6	3.5199	3.110
%	%	%
3.22	3.31	12.54
1.60	(1.58)	1.40
1.73	3.20	10.20
0.80	(0.79)	(2.22)
2.81	(10.76)	(3.27)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2022

ליום 30 ביוני 2021

ליום 31 בדצמבר 2021

שיעור השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 ביוני 2022

ביום 30 ביוני 2021

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 ביוני 2022

ביום 30 ביוני 2021

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שינויים מהותיים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעה (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,448	3,665	(39,031)	94,814	מכשיר פיננסי:
46,228	5,685	-	40,543	גילת (*)
14,488	1,619	169	12,700	קרן SOMV (**)
25,042	4,541	(1,582)	22,083	קרן SOMV II (**) (**) Target
122,602	80,313	-	42,289	השקעה ב- LENDBUZZ (***)
				(*) לפרטים נוספים בדבר ההשקעה בגילת ראה ביאור 6א.

לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 2,850 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 62,298 אלפי ש"ח.

(**) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית 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 שמוחקק ע"י החברה. להרחבה ראה ביאור 6 ו'.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2021	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,106	84,401	(54,023)	112,728	מכשיר פיננסי:
33,418	12,102	259	21,057	השקעה בגילת (*)
45,335	6,809	12,251	26,275	קרן SOMV (**) (**) Target
20,672	11,309	1,104	8,259	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעה (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,448	(17,237)	-	76,685	מכשיר פיננסי:
46,228	1,744	-	44,484	גילת (*)
14,488	(976)	1,038	14,426	קרן SOMV (**)
25,042	2,759	(1,582)	23,865	קרן SOMV II (**) Target
122,602	80,313	-	42,289	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לפרטים נוספים בדבר ההשקעה בגילת ראה ביאור 6א.

לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 2,850 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 62,298 אלפי ש"ח.

(**) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתכננת 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. להרחבה ראה ביאור 6 ו'.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2021	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,106	(6,404)	(168)	149,678	מכשיר פיננסי:
20,672	8,332	546	11,800	השקעה בגילת (*)
				קרן Target (**) Target

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
94,814	36,109	(54,023)	112,728	מכשיר פיננסי:
40,542	19,033	452	21,057	השקעה בגילת (*)
22,084	12,041	1,784	8,259	קרן SOMV (**)
42,290	3,764	12,251	26,275	קרן TARGET (**) (*)
5,668	(6,631)	(5,627)	17,926	השקעה ב- LENDBUZZ (***)
				השקעה ב-Bcre

(*) לפרטים נוספים בדבר ההשקעה בגילת ראה ביאור 6א.

(**) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית 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. להרחבה ראה ביאור 6 ו'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. רמות שווי הוגן:

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

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
61,275	-	324,037	385,312
-	-	147,030	147,030
-	-	54,864	54,864
61,275		525,931	587,206

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
 הלוואות לחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
143,106	-	177,068	320,174
-	-	113,134	113,134
-	-	42,497	42,497
143,106		332,699	475,805

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
 הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר):

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
98,406	-	209,277	307,683
-	-	121,102	121,102
-	-	38,216	38,216
98,406	-	368,595	467,001

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
 הלוואות לחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון

סה"כ

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי 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	
421,166	52,572	38,216	121,101	209,277	יתרה ליום 1 בינואר 2022
					תנועה במהלך התקופה:
(7,223)	-	-	(7,223)	-	מיון להשקעות בכלולות
-	-	(625)	-	625	מיון להשקעות במניות
68,196	1,164	15,018	28,947	23,067	השקעות נוספות
(1,557)	-	(203)	-	(1,354)	תמורה שהתקבלה
2,453	-	-	2,453	-	הוכר בקרן הפרשי תרגום
100,322	3,690	2,458	1,752	92,422	הוכר ברווח והפסד
<u>583,357</u>	<u>57,426</u>	<u>54,864</u>	<u>147,030</u>	<u>324,037</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי 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 ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
323,049	41,700	48,128	112,996	120,225	יתרה ליום 1 בינואר 2021
					התנועה במהלך התקופה:
745	-	-	-	745	מיון מרמה 1
(2,074)	-	-	(2,074)	-	מיון להשקעות בכלולות
-	-	(2,062)	-	2,062	מיון להשקעות במניות
32,714	208	3,957	1,908	26,641	השקעות נוספות
(4,439)	-	(4,439)	-	-	תמורה שהתקבלה
567	-	-	567	-	הוכר בקרן הפרשי תרגום
26,897	2,852	(3,087)	(263)	27,395	הוכר ברווח והפסד
<u>377,459</u>	<u>44,760</u>	<u>42,497</u>	<u>113,134</u>	<u>177,068</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי 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	
439,867	53,483	52,077	115,495	218,812	יתרה ליום 1 באפריל 2022
50,824	253	313	28,883	21,375	תנועה במהלך התקופה:
2,161	-	-	2,161	-	השקעות נוספות
90,505	3,690	2,474	491	83,850	הוכר בקרן הפרשי תרגום
583,357	57,426	54,864	147,030	324,037	הוכר ברווח והפסד
					יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי 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 ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
358,781	41,868	46,809	114,150	155,954	יתרה ליום 1 באפריל 2021
(994)	-	-	(994)	-	התנועה במהלך התקופה:
13,895	40	-	292	13,563	מיון להשקעות בכלולות
(4,017)	-	(4,017)	-	-	השקעות נוספות
(68)	-	-	(68)	-	תמורה שהתקבלה
9,862	2,852	(295)	(246)	7,551	הוכר בקרן הפרשי תרגום
377,459	44,760	42,497	113,134	177,068	הוכר ברווח והפסד
					יתרה ליום 30 ביוני 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021: (מבוקר)

סה"כ	נדל"ן השקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
323,049	41,700	48,128	112,996	120,226	יתרה ליום 1 בינואר 2021
					התנועה במהלך השנה:
745	-	-	-	745	מיון מרמה 1
(2,074)	-	-	(2,074)	-	מיון להשקעות בכלולות
-	-	(7,283)	-	7,283	מיון להשקעות במניות
(5,666)	-	(5,627)	-	(39)	תמורה שהתקבלה
76,640	7,516	7,415	10,896	50,814	השקעות נוספות
301	-	-	301	-	הוכר בקרן הפרשי תרגום
28,169	3,356	(4,417)	(1,018)	30,248	הוכר ברווח והפסד
<u>421,166</u>	<u>52,572</u>	<u>38,216</u>	<u>121,101</u>	<u>209,277</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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 בתחום האנרגיה. 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.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (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
74,389	-	-	-	533	73,805	51
	(500)	-	-	-	500	-
45,057	-	-	27,445	30,125	(963)	(11,550)
119,446	(500)	-	27,445	30,658	73,342	(11,499)
107,487	-	33	-	(505)	-	107,959
3,690				3,690		
(14,179)	500	-	(574)	-	(14,105)	-
216,444	-	33	26,871	33,843	59,237	96,460
1,102						
217,546						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים

הכנסות בינחברתיות

חלק בתוצאות חברות

כלולות

סה"כ הכנסות (הוצאות)

המגזר

רווח (הפסד) ממימוש

ומעליית ערך השקעות

בחברות מוחזקות

ואחרות

רווח מהתאמות בשווי

הוגן של נדל"ן להשקעה

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 של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (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	
56,609	-	-	-	520	56,037	52	הכנסות:
-	(500)	-	-	-	500	-	מלקוחות חיצוניים
10,946	-	-	-	-	-	10,946	הכנסות בינחברתיות
15,712	-	-	16,658	8,521	1,069	(10,536)	הכנסות מדיבידנד
83,267	(500)	-	16,658	9,041	57,606	462	חלק בתוצאות חברות כלולות
							סה"כ הכנסות המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש
							ומעליית (ירידת) ערך
							השקעות בחברות
							מוחזקות ואחרות
107,039	-	926	-	(6,626)	- (*)	112,739 (*)	רווח מהתאמות בשווי הוגן
2,852	-	-	-	2,852	-	-	של נדל"ן להשקעה
(21,092)	500	-	(883)	-	(20,709)	-	הוצאות המגזר
172,066	-	926	15,775	5,267	36,897	113,201	תוצאות המגזר
(6,695)							התאמת מגזרים בני דיווח
							לרווח והפסד
165,371							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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)							
סך-הכל	התאמות למאחד	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,658	-	-	-	420	39,214	24	הכנסות: מלקוחות חיצוניים הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
-	(250)	-	-	-	250	-	
30,832	-	-	9,790	28,045	(1,036)	(5,967)	
70,490	(250)	-	9,790	28,465	38,428	(5,943)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
69,290	-	-	-	(505)	-	69,795	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
3,690	-	-	-	3,690	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
406	250	-	(227)	-	383	-	
143,876	-	-	9,563	31,650	38,811	63,852	הכנסות (הוצאות) המגזר תוצאות המגזר
1,075							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
144,951							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 של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד 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
28,865	-	-	-	411	28,429	25
-	(250)	-	-	-	250	-
(3,720)	-	-	(3,138)	4,319	137	(5,038)
25,145	(250)	-	(3,138)	4,730	28,816	(5,013)
810	-	41	-	(513)	- (*)	1,282 (*)
2,852	-	-	-	2,852	-	-
(11,545)	250	-	(452)	-	(11,343)	-
17,262	-	41	(3,590)	7,069	17,473	(3,731)
(6,351)						
10,911						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק בתוצאות חברות
כלולות

סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר

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

רווח מהתאמות בשווי
הוגן של נדל"ן להשקעה

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 2021 (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	
121,429	-	-	-	745	120,582	102	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000		מלקוחות חיצוניים
10,946	-	-	-	-	-	10,946	הכנסות בינחברתיות
							הכנסות מדיבידנד
26,129	-	-	13,564	33,999	224	(21,658)	חלק בתוצאות חברות כלולות
158,504	(1,000)	-	13,564	34,744	121,806	(10,610)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
59,630	-	932	-	(6,924)	(*)	(*) 65,622	
3,356	-	-	-	3,356		-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(47,283)	1,000	-	(1,342)	-	(46,941)	-	הוצאות המגזר
174,207	-	932	12,222	31,176	74,865	55,012	תוצאות המגזר
(19,342)							הנהלה וכלליות ואחרות
6,813							הכנסות מימון
(9,404)							הוצאות מימון
152,274							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(27,037)							מיסים על הכנסה
125,237							רווח נקי 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 30 ביוני		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
49,608	13,562	53,504	נכסים שוטפים
939,931	900,304	1,008,018	נכסים לא שוטפים
(34,345)	(31,882)	(35,718)	התחייבויות שוטפות
(567,128)	(365,517)	(583,514)	התחייבויות לא שוטפות
<u>388,066</u>	<u>516,467</u>	<u>442,290</u>	נכסים, נטו
<u>160,768</u>	<u>215,124</u>	<u>183,723</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>166,775</u>	<u>221,131</u>	<u>189,730</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
67,619	16,677	18,237	33,444	36,244	הכנסות
60,630	10,996	51,831	18,952	54,224	רווח נקי לתקופה
<u>25,667</u>	<u>4,655</u>	<u>21,931</u>	<u>8,023</u>	<u>22,955</u>	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 30 ביוני		
2021	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
250,490	147,048	242,118	נכסים שוטפים
1,951,874	1,964,592	1,996,903	נכסים לא שוטפים
(254,673)	(179,000)	(303,817)	התחייבויות שוטפות
(1,677,668)	(1,652,744)	(1,583,166)	התחייבויות לא שוטפות
270,023	279,896	352,038	נכסים, נטו
92,158	95,449	124,517	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
41,394	40,380	22,637	הלוואות שהועמדו (*)
133,552	135,829	147,154	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd
			בספרי החברה

(*) במהלך התקופה התקבל סך של כ-19.8 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל-MRC.

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
614,267	143,050	151,466	263,373	332,630	הכנסות
40,019	(9,427)	29,366	49,892	82,015	רווח (הפסד) לתקופה
13,340	(3,142)	9,788	16,631	27,338	חלק הקבוצה ברווח (הפסד)

למידע נוסף ראה ביאור 7א'.

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 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

(2) החברות הכלולות האחרות לא צורפו מכיוון שאינן מהותיות.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 10 במרץ 2022 מימשה החברה 1.5 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-12 מיליון דולר (כ-39 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של 2022 רווח, לפני מס, בסך של כ-6 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימושים אלו, ליום 30 ביוני 2022 החברה מחזיקה ב- 2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.974% מהון המניות של גילת והיא ויתרה על זכאותה למינוי דירקטור בדירקטוריון גילת.

ב. ביום 29 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישת עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 100 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 במרץ 2023 (להלן: "תכנית הרכישה העצמית"). למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישת עצמית על פי תכנית הרכישה כאמור.

ג. ביום 29 במרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-28.6 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה. ביום 14 באפריל 2022 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ד. במהלך תקופת הדו"ח השקיעה החברה סך של כ-17.5 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין אחזקות בע"מ (להלן: "מבטח קין"), המהווים תשלום ראשוני על חשבון שישה פרויקטים נדל"ן, הצפויים להיחתם בתקופה הקרובה. החברה מחזיקה במבטח קין בשיעור של 70% בשותפות עם חברת Kin Capital Partners Inc (להלן: "KIN"). מבטח קין הינה חברה חדשה שהוקמה ומתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבתי), קנדה ("GTA"), הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

KIN הינה חברה קנדית, העוסקת בהשקעות, בנכסי נדל"ן וקרקעות למטרות ייזום ופיתוח, ניהול השקעות וייעוץ פיננסי לחברות נדל"ן ברחבי קנדה והיא נמנית על חברות ייזום הנדל"ן המובילות בשוק הקנדי. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן.

ההשקעה מוצגת במאזן בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ה. בחודש אפריל 2022 הנפיקה חברה מאוחדת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף") 150 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ודוח הצעת מדף מיום 13 באפריל 2022. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 2.75% (ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%), ויפרעו (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש ספטמבר 2024. תמורת ההנפקה נטו הינה בסך של כ- 149,059 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 3.01%. המסחר באגרות החוב החל ביום 17 באפריל 2022. במסגרת הנפקת אגרות החוב, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס הון למאזן. נכון ליום 30 ביוני 2022 מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההנפקה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ו. במהלך אוגוסט השלימה חברת Lendbuzz Ltd. (להלן: "Lendbuzz") גיוס הון בסך של כ-43.7 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. במסגרת סיבוב גיוס זה השקיעה החברה סך של 3,662 אלפי דולר ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכך - 8.15% (6.91% בדילול מלא).
- חברת Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו MACHINE LEARNING כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון מהחברה.
- החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz, בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים. כפועל יוצא מכך שווי ההשקעה ב- Lendbuzz עודכן בסך ברוטו של כ-80 מיליון ש"ח אשר ניזקק לרווח והפסד לרבעון השני של 2022 והביא לגידול ברווח החברה, לאחר מכן, בסך של כ-61.8 מיליון ש"ח.
- ז. ביום 29 ביוני 2022 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 70 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות תיעשה בתמורה לסך של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובתמורה כוללת של כ-68.95 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב המוצעות בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף. אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור ואגרות החוב המוצעות, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין והוראות שטר הנאמנות, שנחתם ביום 13 באפריל 2020 בין מניף לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של מניף, יחולו לגבי אגרות החוב המוצעות לרבות ביחס למועדי תשלום הריבית והקרן שלהן. אגרות החוב המוצעות תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור, ללא זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 4.2% (ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 2.95%).
- לאחר תאריך המאזן, ביום 7 ביולי 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 68,805 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.6592%.
- ח. ביום 29 ביוני 2022 הגיעה מניף להסכמות עם התאגידים בנקאיים לפיהן החל מיום 30 ביוני 2022 הוגדלו מסגרות האשראי לסך של 1,280 מיליון ש"ח, מהן מסגרת של 50 מיליון אשר אושרה בוועדות הבנק ותועמד למניף בכפוף לצרכיה העתידיים ואישור באותו מועד של ראש הצוות בתאגיד הבנקאי. 775 מיליון ש"ח ממסגרות האשראי הינן לתקופות של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 505 מיליון ש"ח ממסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות אחת לשבוע עד חודש בהתאם לצרכי מניף. העלות האפקטיבית של המימון החדש גבוהה בשיעור של כ-0.4% ביחס למימון הקיים במח"מ דומה. כמו כן, חל גידול בעלות המימון לזמן קצר של מניף בשיעור שנע בין 0% ל-0.5%. נוסף על האמור אישרו התאגידים הבנקאיים הקלה באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה מניף, כגון הון עצמי מינימלי ושינוי יחס ה-LTV. נכון ליום 30 ביוני 2022 מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן היא מחוייבת.
- ט. ביום 11 ביולי 2022 החליט דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי משיעור מדורג בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס (ולא יותר משיעור של 2.5%) על קרן הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך, הקיים בדוחותיה הכספיים של מניף עד ליום 31 במרס 2022, לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי שבוצע למניף על ידי יועץ חיצוני, לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). יישום המודל האמור בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 הביא לשיעור הפרשה כללית להפסדי אשראי של כ-0.4% מהיקף הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך לרבות הריבית שנצברה בגין. כמו כן, עדכון שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי כאמור לעיל הביא לקיטון (הכנסה), חד פעמי, ביתרת ההפרשה המצטברת להפסדי אשראי, בסך (ברוטו) של כ-19.9 מיליון ש"ח אשר נזקק לרווח והפסד והביא לגידול ברווחי מניף לרבעון השני בשנת 2022, לאחר מכן, בסך של 15.3 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף להשפעת הפעילות השוטפת על תוצאות מניף לרבעון השני של שנת 2022.
- המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המבוססים, בין היתר, על הפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון. עוד החליט דירקטוריון מניף, כי ידון מעת לעת בסיכון האשראי של מניף ביחס לסביבה העסקית בה היא פועלת, השווקים הפיננסיים ושוק הנדל"ן בישראל, ויבחן את הצורך להוסיף מקדם נוסף על שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי, לרבות אך לא רק, בשל שינויים בשיעור התשואה לפדיון הנגזר ממחירי אגרות החוב שהנפיקה מניף, שוק הנדל"ן בישראל, אינפלציה, עליות ריבית וירידה בשווקים הפיננסיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. במסגרת הסכם רכישת תחנת הכוח באלון תבור מידי חברת החשמל לישראל על ידי א.ר. ס.י. אלון תבור פאואר בע"מ (להלן: "MRC"), חברה המוחזקת בשיעור של כ-33.33% ע"י החברה, ניתנה ל-MRC אופציה להקמת תחנת הפיקר, תחנת כוח המיועדת להפעלה לפי הצורך, בדרך כלל בשיא שעות הצריכה, בהן קיים מחסור במשק החשמל, תחנת כוח על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח בהספק של עד 230 מגה-וואט באתר אלון תבור, לתקופת רישיון של 20 שנים החל ממועד תחילת ההפעלה המסחרית. ביום 16 באוגוסט 2022 התקשרה שותפות בבעלותה המלאה של MRC (להלן: "שותפות אלון תבור") במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר (להלן: "הסכמי המימון" או "הסגירה הפיננסית"), כמפורט להלן:

(1) נכון למועד הדוח ולאחר שהתקבלו כל האישורים הסטטוטוריים הנדרשים להקמת תחנת הפיקר, התקשרה שותפות אלון תבור עם קבלן מבצע בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות באתר אלון תבור. להערכת MRC, תקופת ההקמה של תחנת הפיקר תסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2024. כל תפוקת החשמל שתיוצר על ידי תחנת הפיקר תיועד למנהל המערכת ובהתאם צפויה לחול על תחנת הפיקר הסדרה תעריפית, המבוססת ברובה על תשלומי זמינות קבועים (בהתאם לזמינות התפעולית של תחנת הפיקר. מנגנון תשלומי הזמינות מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים אקסוגניים אחרים) וכן על תשלומים משתנים עבור ייצור אנרגיה במסגרת השוק הסיטונאי (SMP - System Marginal Price – מחיר שולי חצי שעות, אשר מבטא את עלות הייצור של קוט"ש שולי במשק החשמל ופרסומו מאפשר לקיים סחר בחשמל בין יצרנים ומספקים באמצעות מנהל המערכת).

(2) הסכמי המימון הינם במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של גופים פיננסיים מקומיים בהובלת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הקונסורציום"), להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס בסך כולל של כ-950 מיליון ש"ח (להלן: "סכום המימון"), אשר יישא ריבית שנתית בשיעור של 2.25%-2.55% מעל התשואה על אג"ח ממשלתי במח"מ דומה, לתקופה של 19.5 שנים ממועד קבלת רישיון הייצור, וכן מסגרות אשראי נוספות בסך 50 מיליון ש"ח.

סכום המימון ישמש בעיקרו לתשלומים הנדרשים לקבלן ההקמה בסך של כ-700 מיליון ש"ח לכיסוי עלויות נוספות הנדרשות לצורך הקמת תחנת הפיקר וכן מתקנים ומבנים נוספים לשירות התחנה. השלמת העסקה על פי הסכמי המימון כפופה להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמי מימון.

הסגירה הפיננסית, ככל שתושלם, תהווה צעד משמעותי וחשוב להקמת תחנת הפיקר, אשר הקמתה ותחילת פעילותה יתרמו להתפתחותה של MRC וצמיחתה, תוך ביסוס תזרים מזומנים משמעותי ויציב לבעלי מניותיה הנשען ברובו על הכנסה מובטחת שאיננה תלויה ביקושים במשק החשמל וכן להגדלת פיזור פורטפוליו נכסי הקרן בתחום ייצור החשמל בתחנות הכוח.

ב. לאחר תאריך המאזן חלה ירידה של כ-6.97% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 30 ביוני 2022 הינה קיטון בהון העצמי בסך של 37,371 אלפי ש"ח, אשר ממנו 8,763 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו-28,608 אלפי ש"ח יזקק לרווח והפסד.



פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. אורנה אלמוג, חשבת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק 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 שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("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 השני של שנת 2022 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 השני של שנת 2022 ("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, סמנכ"ל כספים

30 באוגוסט, 2022

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

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין	גיל סיתון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין	גילה סקדרד אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	ברק נגבי

שומת מקרקעין מקיפה

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

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

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

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

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיתון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ברק נגבי

21 באוגוסט 2022
 מספרנו: 30197.160/22

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.כ.,

שומת מקרקעין מקיפה

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

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

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

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

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

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

בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית

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

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף

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

ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירוט השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

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

בעלי הזכויות בנכס : מגדלי הוד השרון בע"מ

מועד הזמנת חוות הדעת : 21 ביוני 2022

תאריך הביקור בנכס¹ : 23 בנובמבר 2021

המועד הקובע לחוות הדעת: 30 ביוני 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

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

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

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי מיום 05.03.2012, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

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

יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.

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

פרטי הנכס:

6574					גוש מס'
277					חלקה מס' (חלק)
30,284 מ"ר					שטח רשום בשלמות
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
כ- 19,088 מ"ר	כ- 19,678 מ"ר + 24,750 מ"ר מרתף (אשר נבנה מתחת לבניין E הכולל 682 מקומות חנייה תת קרקעיים)	כ- 17,580 מ"ר + 16,398 מ"ר (מרתף משותף עם בניין D) הכולל 363 מקומות חנייה תת קרקעיים + 161 מקומות חניה עיליים	2,800 מ"ר ברוטו + 35 מקומות חניה ¹	כ- 7,764 מ"ר + 3,421 מ"ר מרתף הכולל 104 מקומות חנייה תת קרקעיים + 222 מקומות חנייה עיליים	שטח בנוי נשוא חוות הדעת במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)
כ- 45,022 מ"ר ברוטו + 44,569 מ"ר מרתפים ובסה"כ 89,591 מ"ר + 1,149 מקומות חנייה תת קרקעיים + 383 מקומות חנייה עיליים + בניין B בשטח של 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה.					סה"כ בינוי במתחם ² (עיקרי + שירות) (בניינים D, B, A ו-C)
45,940 מ"ר ³ + 2,800 מ"ר ⁴ ובסה"כ 48,740 מ"ר ברוטו					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ					בעלי הזכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
זכויות לבעלות					זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

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

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

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

⁴ בניין B.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תיאור הנכס והסביבה

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

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

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

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

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

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

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

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

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

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

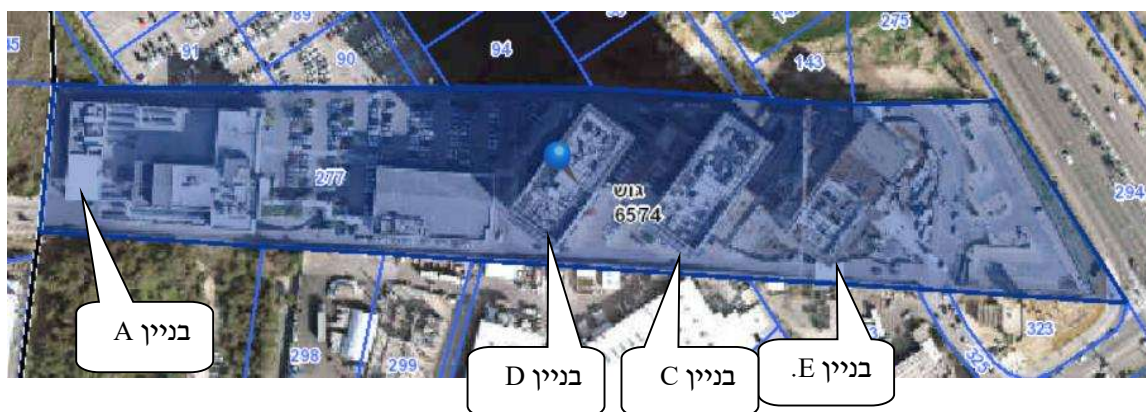
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



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



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

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

להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

בניין A :

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

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

רמת הגמר בבניין, כוללת בין היתר, ריצוף בטון מוחלק, רצפת פרקט בחדרי המשרדים, ציפוי p.v.c, אריחי אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכויות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר. מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 1,056 מ"ר פנויים בקומת הקרקע (שיעור תפוסה של 86%), + 4 מקומות חניה בקומת המרתף.

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

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

להלן תמונות בניין A :

לובי בניין A 	חזית בניין A 
קומת המרתף (חניון) 	חדר אוכל בעבר – כיום פנוי (קומת קרקע) 
פינת ישיבה בקומת הקרקע 	משרדי קונטרופ (בשלב השיפוץ) 

עמוד 8

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

בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ" בקומת הקרקע וחברת אינטואיט (צ'ק) תוכנה בע"מ בקומה א'. נכון למועד הביקור שטחי המשרדים בבניין עברו שיפוץ כללי, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור ²
מרתפים (-1)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בניה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרוס".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הביניים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. שטח של 1,000 מ"ר מושכר ע"י חברת "קונטרופ" כאשר יתר שטח הקומה פנוי.
סה"כ	כ- 2,706 מ"ר ברוטו + 1,112 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין טובה מאוד, הכוללת בין היתר, ריצוף פרקט מעץ, שטיח מקיר לקיר, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד'. שיעור התפוסה בבניין 86%. להלן תמונת הבניין:



¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2576.
² תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבניה.

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

בניין C :

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

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

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתפים (-1) (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה ² כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 125 מ"ר. קומות המרתפים נמצאים בשלבי שיפוץ.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ³	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

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

הבניין מושכר בשלמות (כ- 100% שיעור תפוסה) למעט כ- 125 מ"ר מחסנים.

¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2942.

² נכון למועד חוות הדעת יש 5 מקומות חניה פנויים (חברה עברה לבניין B) ולכן בסה"כ יש 363 מקומות חניה (לא כולל 50 מקומות של חברת כצ"ט).

³ השטחים כאמור אינם כוללים את קומה יד' בשלמות ומחצית קומה יג' בשטח ברוטו של כ- 2,099 מ"ר, אשר נמכרו לחברת "כ.צ.ט בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס").

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

להלן תמונות בניין C:

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

עמוד 11

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

בניין D :

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

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

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

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

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

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 950 מ"ר פנויים (כ- 95% אחוזי תפוסה) למעט כ- 21 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין D:

לובי קומתי	לובי בניין D
	
משרד לדוגמא	מסדרון
	

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בניין E :

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

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

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

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

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

הבניין מושכר ברובו (כ- 97%) למעט 622 מ"ר פנויים בקומה 3 בבניין וכ- 444 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

¹ הבניין כולל 3 קומות חניה הכוללות 682 מקומות חנייה בשטח בנוי של 24,750 מ"ר ברוטו, כאשר בפועל מושכרים מספר מקומות חניה גדול יותר (כ- 748 מקומות חניה).

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

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

להלן תמונות פנים של בניין E:

לובי מעליות קומתי	לובי בניין E
	
משרדים ברמת גמר מלאה	
	
משרדים ברמת מעטפת	מטבחון
	

עמוד 15

מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

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

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

מקומות החניה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

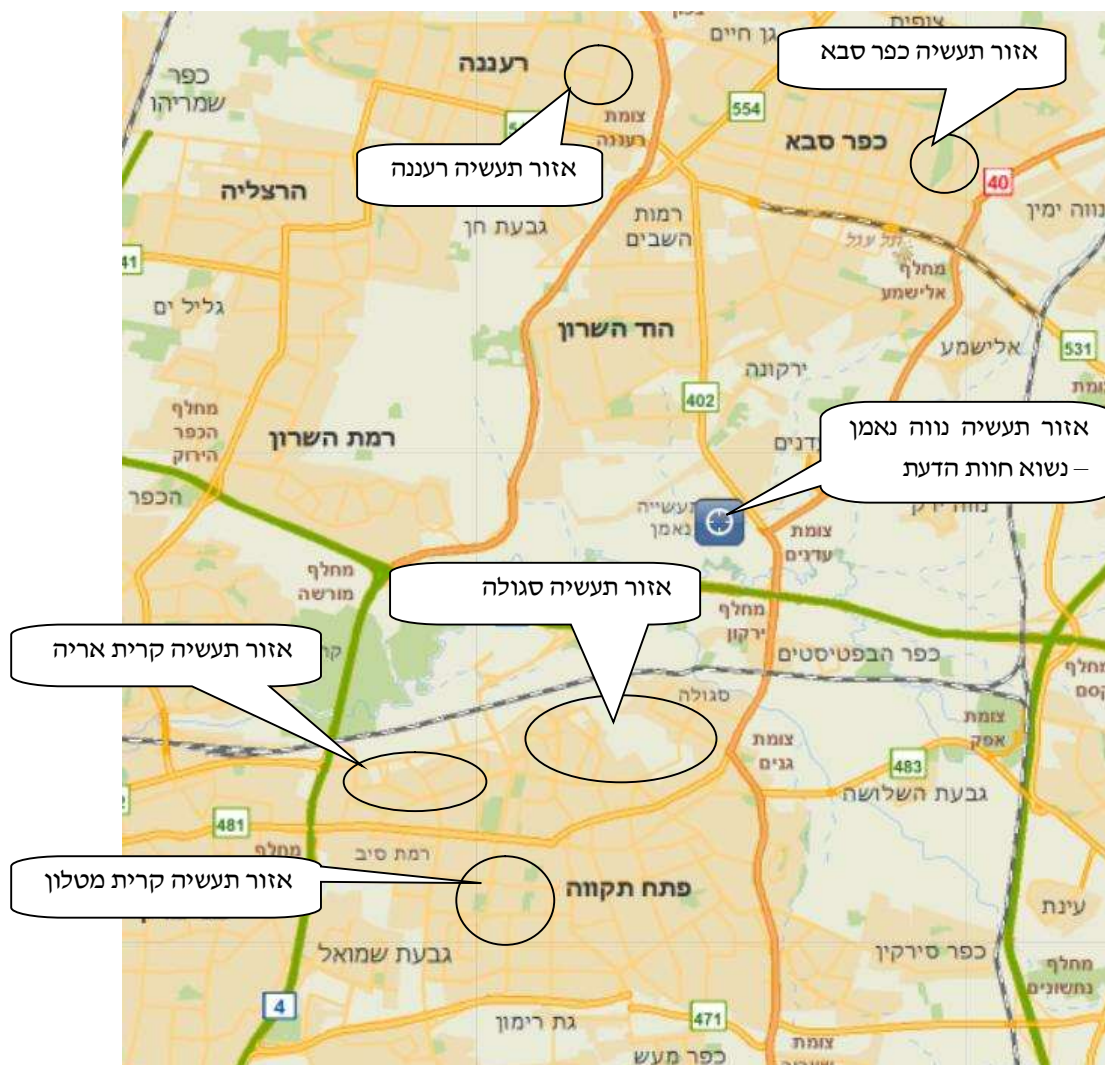
שמונות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

תיאור הסביבה העסקית

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

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

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

אזור תעשייה כפר סבא:

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

אזור תעשייה פתח תקוה:

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

סגולה - בצפון-מזרח העיר, שטחו כ- 3,000 דונם והוא מאכלס כ-900 עסקים, כגון מספר רב של אולמות וגני אירועים, אולם באולינג, שני פאואר סנטרים מתקדמים ומובילים ומפעלי תעשייה כבדה רבים.

קרית אריה - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדן חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

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

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

הרקע התכנוני

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

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : מעל מפלס הקרקע :

שימוש עיקרי : 160%

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

מתחת למפלס הכניסה :

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

מספר קומות כולל קומת עמודים : עד 14 קומות

תכסית : 50%

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

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

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

כללי:

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

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

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

איכות סביבה:

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

היתר בניה:

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

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

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

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

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

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

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

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

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

הוראות בינוי:

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

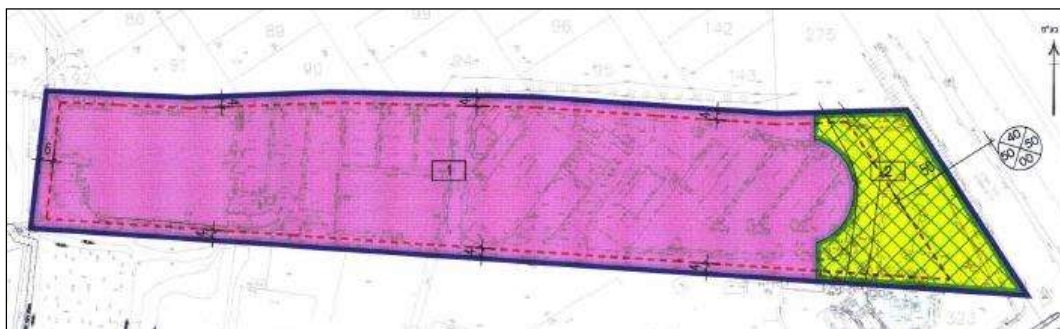
תנאי למתן היתר בניה :

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

חניה :

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

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית :



המקרא :

	חשמה נחירת ירו - חשמה
	אזור חולש
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור
	דרך מאושרת

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

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

רישוי

היתרי בניה בניין B + A:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

² הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").
 עמוד 25

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

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

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

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

סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.

חניה עילית: 161² מקומות חניה בפועל

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

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

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

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

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חניה בבניין E:

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

להלן טבלת שטחי הבניה:

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

¹ מתחת לבניין E מתוכנן.

² בניין ה' הכוונה לבניין E.

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

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

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

בניין E :

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

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

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

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

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

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

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

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

⁷ 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

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

היטל השבחה:

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

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

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 05.07.2022, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

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

חכירה:

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

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

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

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

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

משכנתאות:

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

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
68939/2021/1	01/12/2021	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד	שותפות	550261903
			מדד שותפות מוגבלת		
		דרגה	סכום		מס' זיהוי
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חברה	511933988
					החלק בנכס
					חלק במקרקעין
על החכירה של: מגדלי הוד השרון בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
69143/2021/1	02/12/2021	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד	שותפות	550261903
			מדד שותפות מוגבלת		
		דרגה	סכום		מס' זיהוי
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חברה	51-1933988
					החלק בנכס
					בשלמות
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
69522/2021/1	05/12/2021	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד	שותפות	550261903
			מדד שותפות מוגבלת		
		דרגה	סכום		מס' זיהוי
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חברה	511933988
					החלק בנכס
					חלק במקרקעין
על החכירה של: מגדלי הוד השרון בע"מ					

זיקת הנאה וזכות קדימה:

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חזוה ישן:

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

חזוה חדש:

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

לתשומת לב:

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

¹ בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

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

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

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

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

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

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

דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות¹ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 30 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30.06.2022 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

בניין	A	B	C	D	E	סה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / במקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	406,463 ₪	156,670 ₪	1,290,984 ₪	1,337,063 ₪	1,414,795 ₪	4,605,975 ₪	69.47
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	0 ₪	0 ₪	12,647 ₪	4,614 ₪	6,885 ₪	24,146 ₪	66
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	38,126 ₪	13,907 ₪	140,262 ₪	0 ₪	332,227 ₪	524,521 ₪	422
סה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניות עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ						88,090 ₪	230
סה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעוגל						5,242,700 ₪	

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

חניות עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניות תת קרקעיות פנויות	חניות תת קרקעיות מושכרות (עפ"י חוזים)	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
383	4	100	-	-	1,056	6,310	A
	-	35			400	2,400	B
	2	361	191	192	-	18,255	C
			21	77	950	19,432	D
	0	748	378	95	622	19,906	E (מאוכלס ברובו)
383	6	1,244	590	364	3,028	66,303	סה"כ

שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 96%¹.

¹ בניין D – 95% תפוסה, בניין A – 86% תפוסה, בניין B – 86% תפוסה, בניין C – 100% תפוסה, בניין E – 97% תפוסה.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי ניהול:

בהתאם לאישור החברה מתאריך 29.03.2022 ודוח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, מהפעלת בנייני המשרדים בהוד השרון נכון לתאריך 31.12.2021, עולה כי **קיים עודף מהפעלה** של חברת הניהול בסך של כ- 25,470 ₪ כדלקמן:

הכנסות מניהול - 12,772,803 ₪

הוצאות:

הוצאות תפעול - 10,889,802 ₪

הוצאות הנהלה וכלליות - 194,835 ₪

דמי ניהול (cost + 15%) - 1,662,696 ₪

סה"כ הוצאות ניהול 12,747,333 ₪ (-)

עודף מהפעלה = 25,470 ₪

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

רווח מצובר חשמל:

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (05/2021 – 04/2022) מסתכם בסך של 2,885,865 ₪ לשנה (כ- 240,000 ₪ לחודש).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-14 קומות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 3-14 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
 - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-97% (שטח לשיווק של 19,906 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון הכנסות.
 - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
 - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשא חוות הדעת.
 - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות¹ + 383 מקומות חניה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
 - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

¹ כאשר בפועל מושכרים כ-1,307 מקומות חניה תת קרקעיים.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הנתון כי חברת "מגדלי הוד השרון" הכינה תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבניין הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, הוגשה התכנית על ידי הוועדה המקומית "הוד השרון", לעיון הוועדה המחוזית לצורך הפקדת התכנית.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבטון עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- הנתון כי בנין B קומת המרתף התחתונה המשמשת בפועל למטרת חניה מסווגת על פי היתר בניה ביעוד לאחסנה, לפיכך באומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הובא בחשבון שווי על פי היתר כאחסנה ולא על פי המצב הקיים בפועל.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 96%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.0% יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות 7.25% או יותר.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

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

א.2 גישת היוון ההכנסות -

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

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

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

כללי:

משרדים:

- בנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 65 ₪ - 75 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר נערכו בשנה האחרונה עודכנו דמי שכירות בבניין C לפי 67 ₪ - 70 ₪ למ"ר, בקומות הגבוהות בין 66 - 83 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 - 14) ובחוזים חדשים, מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 86 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות לשטחי משרדים בהוד השרון נעים סביב כ- 62 ₪ - 72 ₪ למ"ר.
- בדרך רמתיים, בבניין משרדים חדש, מוצעים שטחי משרדים בין 60 ₪ - 91 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת.
- בדרך רמתיים מוצעים למכירה שטחי משרדים בשטח של 122 מ"ר לפי 15,600 ₪ למ"ר.
- מוצעים למכירה שטחי משרדים באזור תעשייה נווה נאמן, ברמת גמר מלאה בטווח שבין 17,000 ₪ - 19,000 ₪ למ"ר, לשטחים קטנים של כ- 100 מ"ר.
- מוצע למכירה במרכז העיר, בניין משרדים בשטח של 650 מ"ר, המושכר בשלמות בדמי שכירות שנתיים של 550,000 ₪, בסך של 10,500,000 ₪, המשקף כ- 16,150 ₪ למ"ר (שיעור תשואה של 5.2%).
- שטחי משרדים ברחוב הנופר באזור תעשייה רעננה נמכרו בטווח מחירים של 12,500 ₪ - כ- 14,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, תלוי בקומה ובשטח הנמכר.
- ברחוב הנגר 24 (פרויקט AMY) מוצעים שטחי משרדים בדמי שכירות שנעים סביב 65 ₪ - 71 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה.
- ברחוב הנגר 24 (פרויקט AMY) נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים שנעים בין 15,000 ₪ - 15,300 ₪ למ"ר ברוטו.
- דמי שכירות חודשיים למקומות חניה תת קרקעיים נעים סביב 380 ₪ - 460 ₪ למקום חניה.
- בדרך רמתיים, בבניין משרדים חדש, מושכרים מקומות חניה בטווח שבין 550 ₪ - 750 ₪ למקום חניה.

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

תחשיבים באומדן השווי

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

בנין	שימוש	סטטוס	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי ובשלב עבודות שיפוץ)	7,186		12,500 ₪	89,830,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		10,000 ₪	1,800,000 ₪
	מקומות חניה			104	70,000 ₪	7,280,000 ₪
B	משרדים	רמת גמר מלאה	2,800		12,500 ₪	35,000,000 ₪
	אחסנה	קומת מרתף - ללא חלוקת פנים	1,064		3,500 ₪	3,724,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה - מושכר + פנוי	18,255		12,500 ₪	228,190,000 ₪
	מקומות חניה	מרתף בניינים D-C		363	70,000 ₪	25,410,000 ₪
	מחסנים		401		7,000 ₪	2,810,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,380		13,000 ₪	264,940,000 ₪
	מחסנים		98		7,000 ₪	690,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה (*)	19,395		13,000 ₪	252,140,000 ₪
	משרדים	רמת מעטפת (פנוי + מושכר (**))	1,133		10,500 ₪	11,900,000 ₪
	מחסנים		473		7,000 ₪	3,310,000 ₪
	מרתף חניה (עפ"י היתר בניה)			682	70,000 ₪	47,740,000 ₪
	מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר)		383		30,000 ₪	11,490,000 ₪
סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)						
986,250,000 ₪						

(*) לשטחים ברמת גמר מלאה, נוסף שטח בנוי של 1,422 מ"ר שבגינו נחתם הסכם שכירות. לאחרונה נחתמו חוזי שכירות חדשים לשטחי משרדים ברמת גמר מלאה, כאשר חלק מעלויות ההתאמה חלים על המשכירה.¹

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

¹ באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לגמר מלא, שטרם שולמו ע"י המשכירה.

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

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

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

שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים פנויים בבניין D (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	
1,056	950	622	19,906	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
50	68	68	71.1	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
52,800 ₪	64,600 ₪	42,296 ₪	1,414,795 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
633,600 ₪	775,200 ₪	507,552 ₪	16,977,540 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	7.20%	6.80%	שיעור היוון
8,800,000 ₪	10,770,000 ₪	7,050,000 ₪	249,670,000 ₪	דמי השכירות המהווים לצמיתות
811,790,000 ₪				סיכום ביניים
-6,960,000 ₪				בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (3)
804,830,000 ₪				סה"כ שווי משרדים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

(1) בניין A – 1,056 מ"ר פנויים בקומת הקרקע.

(2) בבניין E הושכרו 97% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 55 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.

(3) בבניין A, D ו-E הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ- 6,960,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל (בניין 2,400 מ"ר B) שטחי משרדים פנויים בקומה א' (רמת גמר מלאה) (400 מ"ר) (*)		
דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	156,670 ₪	26,000 ₪
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	1,880,040 ₪	312,000 ₪
שיעור היוון	6.80%	7.00%
סיכום ביניים	27,650,000 ₪	4,460,000 ₪
סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל	32,110,000 ₪	

(*) 400 מ"ר x 65 ₪ למ"ר = 26,000 ₪ לחודש.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

3.ב. אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
590	364	שטח במ"ר
40 ₪	66 ₪	משקף דמי שכירות למ"ר
23,600 ₪	24,146 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
283,200 ₪	289,752 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	6.80%	שיעור היתון
3,933,000 ₪	4,261,000 ₪	סה"כ
8,190,000 ₪		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היתון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C, A) כולל בניין B (אומדן)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A)	
6	1,244	מספר מקומות החניה
400	422	משקף דמי שכירות למקום חניה
₪ 2,400	₪ 524,521	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 28,800	₪ 6,294,253	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	6.80%	שיעור היוון
₪ 400,000	₪ 92,560,000	דמי השכירות המהווים לצמיתות
₪ 92,960,000		סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.5 אומדן שווי חניות עיליות:

383 מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר) (מושכרים בפועל)	
383	מספר מקומות החניה עפ"י היתר
230	משקף דמי שכירות ממוצעים למקום חניה
₪ 88,090	דמי שכירות חודשיים לא כלול אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,057,080	דמי שכירות שנתיים לא כלול אחזקה ולא כלול מע"מ
6.80%	שיעור הדיון
₪ 15,550,000	סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת הדיון הכנסות, לא כלול מע"מ, במעוגל

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 804,830,000
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	₪ 32,110,000
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 8,190,000
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 92,960,000
שווי חניות עיליות, לא כולל מע"מ	₪ 15,550,000
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת היזון הכנסות, לא כולל מע"מ	₪ 953,640,000

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

גישות השומה:

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	₪ 969,950,000
---	---------------

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

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל לשנה (04/2022 – 05/2021):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (05-2021 - 04-2022)	240,489 ₪
רווח שנתי מייצג	2,885,865 ₪
שיעור היוון	9.00%
סה"כ	32,065,163 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	32,070,000 ₪

ה. אומדן שווי המיוחס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (05/2022 – 06/2021):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (06/2021 - 05/2022) (*)	33,451 ₪
רווח שנתי מייצג	401,406 ₪
שיעור היוון	7.00%
סה"כ	5,734,372 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	5,730,000 ₪

(*) בבדיקה שהחברה ערכה עולה כי קיימות הכנסות נוספות המתקבלות בגין הכנסות ממקומות חניה למזדמנים (מעבר להסכמי השכירות הקיימים בפועל). עפ"י נתוני החברה גובה ההכנסות לשנת 05/2022 – 06/2021 הינו כ- 47,786 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרום ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה התייחסות לשטח כאמור בעמוד מספר 16 לחוות הדעת). באומדן השווי הובא בחשבון, חלק יחסי מההכנסות המזדמנים כאמור, בשיעור של כ- 70% המהווה את חלקם של מקומות החניה השייכים למתחם נשוא חוות הדעת ביחס לכלל מקומות החניה בפועל (הכולל את מתחם החניה הצמוד שאינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

להלן תחשיב הכנסות חודשי:

47,786 ₪ x 70% (חלק יחסי בהכנסות) = כ- 33,450 ₪ לחודש לא כולל מע"מ.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ו. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

סה"כ שווי בנינים A, B, C, D - E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים ועילים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')	₪ 969,950,000
תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')	₪ 32,070,000
תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')	₪ 5,730,000
סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 1,007,750,000

ז. ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור הרווח בתחשיב הרווח דמי

השכירות הבסיסיים (גישת הרווח הכנסות):

שיעור הרווח משוקלל	6.75%	6.86%	7.25%
שווי הנכס בגישת הרווח ההכנסות, במעוגל	₪ 969,680,000	₪ 953,640,000	₪ 902,800,000

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות דעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן :

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בש"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 826,840,000	+ 1.21%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	+ 1.12%
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	+ 1.13%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	+1.13%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 899,970,000	+1.12%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 939,630,000	+1.07%

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,007,750,000	

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

ש ו מ ה:

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

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב 1,007,750,000 ₪ (מיליארד ושבעה מיליון שבע מאות וחמישים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 30.06.2022.

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

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

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

ובאתי על החתום,



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

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5-6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-10	באורים לדוחות הכספיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופת ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

45,161	7,443	44,169
4,447	6,119	9,335
49,608	13,562	53,504

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

939,630	899,970	1,007,750
301	334	268
939,931	900,304	1,008,018
989,539	913,866	1,061,522

התחייבויות שוטפות

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

22,624	22,403	23,331
2,789	2,174	5,546
8,932	7,305	6,841
34,345	31,882	35,718

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך

מסים נדחים

422,125	230,755	423,934
145,003	134,762	159,580
567,128	365,517	583,514

הון

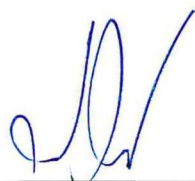
הון מניות

יתרת רווח

קרן הון מעסקה עם בעלי מניות

2	2	2
379,762	508,163	433,986
8,302	8,302	8,302
388,066	516,467	442,290
989,539	913,866	1,061,522

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.



מאיר שמיר
דירקטור



ירון יעקמן
דירקטור

21 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
56,271	13,799	15,042	27,847	29,839
11,348	2,878	3,195	5,597	6,405
67,619	16,677	18,237	33,444	36,244
12,078	3,123	3,732	6,488	7,297
55,541	13,554	14,505	26,956	28,947
2,375	695	579	1,103	1,417
38,801	5,842	63,265	5,480	59,198
91,967	18,701	77,191	31,333	86,728
15,024	5,604	10,863	8,072	18,101
76,943	13,097	66,328	23,261	68,627
16,313	2,101	14,497	4,309	14,403
60,630	10,996	51,831	18,952	54,224
60,630	10,996	51,831	18,952	54,224

הכנסות

מדמי שכירות

מדמי ניהול

הוצאות אחזקה, נטו

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

עליית ערך נדל"ן להשקעה

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	379,762	8,302	388,066
-	54,224	-	54,224
2	433,986	8,302	442,290

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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
-	18,952	-	18,952
2	508,163	8,302	516,467

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	382,182	8,302	390,486
-	51,804	-	51,804
2	433,986	8,302	442,290

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	497,167	8,302	505,471
-	10,996	-	10,996
2	508,163	8,302	516,467

יתרה ליום 1 באפריל, 2021

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	489,211	8,302	497,515
-	(170,079)	-	(170,079)
-	60,630	-	60,630
2	379,762	8,302	388,066

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

דיבידנד

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
60,630	10,996	51,831	18,952	54,224	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי
					מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח הפסד:
15,024	5,604	10,863	8,072	18,101	הוצאות מימון, נטו
(38,801)	(5,842)	(63,265)	(5,480)	(59,198)	עליית ערך גדל"ן להשקעה
56	19	17	23	33	פחת
16,313	2,101	14,497	4,309	14,403	מסים על הכנסה
(7,408)	1,882	(37,888)	6,924	(26,661)	
(411)	(505)	(2,056)	(1,831)	(2,190)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					עלייה בחייבים ויתרות חובה
1,698	(191)	1,641	1,083	2,757	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
408	(1,057)	(4,574)	(1,665)	(1,620)	וקבלני משנה
1,695	(1,753)	(4,989)	(2,413)	(1,053)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך
					התקופה עבור:
(8,081)	(2,007)	(2,067)	(4,085)	(3,992)	ריבית ששולמה
(3,987)	(996)	(1,810)	(1,965)	(3,039)	מסים ששולמו
228	-	-	228	4	מסים שהתקבלו
(11,840)	(3,003)	(3,877)	(5,822)	(7,027)	
43,077	8,122	8,954	17,641	19,483	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(300)	(1)	-	(300)	-	רכישת רכוש קבוע
(7,519)	(818)	(4,855)	(1,180)	(8,922)	השקעה בגדל"ן להשקעה
(7,819)	(819)	(4,855)	(1,480)	(8,922)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות
					השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(22,430)	(5,601)	(5,830)	(11,130)	(11,553)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
200,000	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(170,079)	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד פיננסי
7,491	(5,601)	(5,830)	(11,130)	(11,553)	דיבידנד לבעלי מניות
42,749	1,702	(1,731)	5,031	(992)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,412	5,741	45,900	2,412	45,161	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
45,161	7,443	44,169	7,443	44,169	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 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: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,453	339	545	716	996	שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות
1,235	347	363	611	731	ניקיון ופינוי אשפה
3,576	876	977	1,708	1,915	שמירה
624	143	592	334	753	שכר עבודה
1,436	398	359	803	691	מעליות ומיזוג אוויר
1,895	486	405	1,036	917	אחזקה
(2,153)	(569)	(579)	(931)	(927)	חשמל
2,311	677	583	1,357	1,285	ארנונה
565	145	135	285	281	ביטוח
980	245	300	490	582	הוצאות שכירות
156	36	29	79	73	אחרות
12,078	3,123	3,709	6,488	7,297	

באור 4: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		דמי ניהול לבעלי מניות
	2021	2022	2021	2022	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
	1,063	265	265	531	531
	74	2	21	32	57
	67	9	14	18	24
	969	359	206	446	556
	-	-	-	-	102
	7	5	-	8	-
	97	-	-	-	-
	98	55	72	68	96
	2,375	695	629	1,103	1,417

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופה

החל משנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן: "הנגיף"). ממשלת ישראל נקטה בצעדים שונים בכדי לרסן את המגיפה לרבות במתן חיסונים לכלל האוכלוסייה ובאמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור מגבלות חמורות ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו את חופש התנועה של הציבור.

במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022 ועם ירידת התחלואה שנבעה כתוצאה מהתפשטות וריאנט האומיקרון, החלה ממשלת ישראל להפחית במגבלות ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימות כמעט מגבלות כלל והפעילות במרכז המסחרי מתנהלת באופן מלא.

החברה ממשיכה לעקוב אחר השפעות הנגיף על פעילותה. עם זאת, נכון למועד הדוח, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, יש ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

F:\EXCEL\ASHNCHA\2022\30.06.2022\ הוד השרון\דוחות כספיים\מגדלי הוד השרון 22-06.docx

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated
Statements
As at June 30, 2022**

Consolidated Interim Financial Statements as at June 30, 2022

Contents

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



Somekh Chaikin
KPMG Millennium Tower
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609
Tel Aviv 61006, Israel
+972 3 684 8000

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

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") comprising of the interim statement of financial position as of June 30, 2022 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the six and three-month periods then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

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

Conclusion

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

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

August 1, 2022

Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Consolidated Statements of Financial Position

	June 30 2022	June 30 2021	December 31 2021
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current assets			
Cash	80,691	42,843	141,927
Trade receivables	139,548	59,316	71,532
Other receivables	12,697	42,989	36,282
Inventory	833	388	749
Derivative instruments	8,349	1,512	-
Total current assets	242,118	147,048	250,490
Non-current assets			
Pledged deposits	105,225	114,880	107,511
Inventory	55,537	24,310	22,477
Derivative instruments	-	-	970
Fixed assets	1,456,044	1,414,719	1,425,652
Intangible assets	380,097	410,683	395,264
Total non-current assets	1,996,903	1,964,592	1,951,874
Total assets	2,239,021	2,111,640	2,202,364
Current liabilities			
Loans and borrowings	172,214	123,652	161,407
Trade payables	79,236	38,226	31,528
Other payables	43,705	16,692	46,948
Derivative instruments	8,662	430	14,790
Total current liabilities	303,817	179,000	254,673
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,294,729	1,487,843	1,303,354
Shareholders loan	66,851	119,505	120,712
Long-term lease payables	2,067	4,960	2,197
Derivative instruments	163,061	5,520	219,450
Deferred tax liabilities	56,458	34,916	31,955
Total non-current liabilities	1,583,166	1,652,744	1,677,668
Total liabilities	1,886,983	1,831,744	1,932,059
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	189,038	116,896	107,023
Total equity	352,038	279,896	270,023
Total liabilities and equity	2,239,021	2,111,640	2,202,364

* 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: August 1, 2022

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

Consolidated Interim Income Statements

	For the six months ended June 30 2022 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the six months ended June 30 2021 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2022 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2021 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the year ended December 31 2021 <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>
Revenues	332,630	263,373	151,466	143,050	614,267
Manufacturing & maintenance expenses	(180,602)	(147,156)	(81,569)	(78,991)	(327,724)
Salaries and subcontractors' expenses	(12,089)	(10,961)	(7,142)	(5,542)	(25,127)
Administrative and IT expenses	(1,112)	(551)	(585)	(364)	(18,325)
	<u>(193,803)</u>	<u>(158,668)</u>	<u>(89,296)</u>	<u>(84,897)</u>	<u>(371,176)</u>
Operating profit before depreciation and amortization	138,827	104,705	62,170	58,153	243,091
Depreciation and amortization	<u>(41,034)</u>	<u>(38,954)</u>	<u>(20,009)</u>	<u>(19,624)</u>	<u>(77,559)</u>
Operating profit	97,793	65,751	42,161	38,529	165,532
Financing income	69,248	31,622	44,136	14,206	170,788
Financing expenses	<u>(60,513)</u>	<u>(32,580)</u>	<u>(48,161)</u>	<u>(64,978)</u>	<u>(284,361)</u>
Financing (expenses) income, net	8,735	(958)	(4,025)	(50,772)	(113,573)
Profit (Loss) before taxes on income	106,528	64,793	38,136	(12,243)	51,959
(Tax expenses) Tax benefit	<u>(24,513)</u>	<u>(14,901)</u>	<u>(8,770)</u>	<u>2,816</u>	<u>(11,940)</u>
Profit (Loss) for the period	<u>82,015</u>	<u>49,892</u>	<u>29,366</u>	<u>(9,427)</u>	<u>40,019</u>

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital	Share Premium	Retained Earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the six months ended June 30, 2022 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2022	*	163,000	107,023	270,023
Profit for the period	-	-	82,015	82,015
Balance as at June 30, 2022	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>189,038</u>	<u>352,038</u>
	Share Capital	Share Premium	Retained Earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the six months ended June 30, 2021 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2021	*	163,000	67,004	230,004
Profit for the period	-	-	49,892	49,892
Balance as at June 30, 2021	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>116,896</u>	<u>279,896</u>

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital (Unaudited) NIS thousands	Share premium (Unaudited) NIS thousands	Retained Earnings (Unaudited) NIS thousands	Total (Unaudited) NIS thousands
For the three months ended June 30, 2022 (unaudited)				
Balance as at April 1, 2022	*	163,000	159,672	322,672
Profit for the period	-	-	29,366	29,366
Balance as at June 30, 2022	*	163,000	189,038	352,038
For the three months ended June 30, 2021 (unaudited)				
Balance as at April 1, 2021	*	163,000	126,323	289,323
Loss for the period	-	-	(9,427)	(9,427)
Balance as at June 30, 2021	*	163,000	116,896	279,896
For the year ended December 31, 2021 (audited)				
Balance as at January 1, 2021	*	163,000	67,004	230,004
Profit for the year	-	-	40,019	40,019
Balance as at December 31, 2021	*	163,000	107,023	270,023

* Less than one thousand NIS

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

Consolidated Interim Statements of Cash Flows

	For the six months ended June 30 2022 (Unaudited) NIS thousands	For the six months ended June 30 2021 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended June 30 2022 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended June 30 2021 (Unaudited) NIS thousands	For the year ended December 31 2021 (Audited) NIS thousands
Cash flows from operating activities					
Profit (Loss) for the period	82,015	49,892	29,366	(9,427)	40,019
Adjustments for:					
Depreciation	25,867	23,787	12,384	11,999	46,973
Amortization of intangible assets	15,167	15,167	7,626	7,625	30,586
Change in fair value of embedded derivative	(69,896)	6,009	(45,287)	53,215	234,841
Financing expenses	69,122	(5,715)	56,249	(2,724)	(126,519)
Income tax	24,503	14,901	8,770	(2,816)	11,940
Change in long term inventory	(774)	(978)	977	(1,538)	494
Change in trade and other receivables	(76,801)	(5,364)	(13,629)	38,051	(10,873)
Change in trade and other payables	43,317	16,616	26,429	13,394	34,465
Net cash from operating activities	112,520	114,315	82,885	107,779	261,926
Cash flows from investing activities					
Increase in pledged deposits	2,286	(13,145)	3,616	(34,131)	(5,776)
Acquisition of fixed assets	(54,287)	(42,271)	(25,057)	(3,495)	(76,390)
Net cash used in investing activities	(52,001)	(55,416)	(21,441)	(37,626)	(82,166)
Cash flows from financing activities					
Interest paid	(20,692)	(25,365)	(8,107)	(9,335)	(42,450)
Proceeds from issue of					
Repayment of shareholders loans	(55,915)	(53,276)	-	-	(53,276)
Loans received from shareholders	-	-	-	-	22,500
Repayment of bank loans	(44,983)	(31,187)	(23,280)	(18,260)	(102,072)
Payment of principal of lease liabilities	(165)	(164)	(83)	(82)	(329)
Loans received from (paid to) banks	-	1,142	(35,000)	-	45,000
Net cash used in financing activities	(121,755)	(108,850)	(66,470)	(27,677)	(130,627)
Net increase (decrease) in cash	(80,912)	(49,951)	(24,702)	42,476	49,133
Cash at the beginning of the period	141,927	92,794	85,717	367	92,794
Cash at the end of the period	61,015	42,843	61,015	42,843	141,927

The accompanying notes are an integral part of these Consolidated 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%**. Additional 0.1% of the Company’s shares is dormant shares held by the Company.

The Company is the sole limited partner of MRC A.T Power Development Limited Partnership (the “**Peaker Partnership**”) and the sole shareholder (100%) of M.R.C Alon Tavor Energy 1 General Partner Ltd, the general partner of the Peaker Partnership. The financial standings of the Peaker Partnership have been consolidated with the financial standings of the company.

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, if any.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

B. Material events in the reporting period

(2) *BLO (Excise tax) Restitution*

On January 7th, 2020, the Company has submitted to the Israeli Tax Authority's (the "ITA") National Unit for Blo and Purchase Tax (the "Unit") an application under the Blo Order, for restitution with respect to the diesel fuel oil reserve (in a quantity sufficient for the operation of the Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours) purchased by the Company, which in accordance with Standard ("Amat Mida") 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold (the "Application").

As of the submission of the Application, the Company's management and the Unit's relevant personnel have conducted an exchange of letters and held discussions regarding the Company's Application.

On April 12th, 2022, the Company has received the Unit's response to the Application, according to which it was resolved to reject the Application.

Therefore, the other receivables balance with respect to the Blo restitution was transferred to long-term inventory, which constitutes the value of the diesel fuel oil purchased by the Company.

(3) *Purchase tax assessment*

As further described under Note 21 to the Company's 2021 annual financial statements, at the beginning of June 2022, the discussions to reach to a settlement with the ITA regarding the purchase tax to be paid by the Company with respect to the Site's purchase transaction were exhausted, without the parties being able to reach an agreement regarding the amount of the purchase tax to be paid by the Company with respect to the Site's purchase transaction.

Therefore, the Company has engaged Law firm to represent it in the legal proceedings against the ITA, which will be conducted at the Nazareth District Court. On July 2022, after the period of the statement, an appeal was submitted by the company. Nevertheless, and in accordance with the Company's tax and legal consultants' professional knowledge, the Company's provisions in its financial statements regarding the appeal fairly reflect the result of the dissection.

(4) *Energean*

As further described under Note 23 to the Company's 2021 annual financial statements, the Company has entered into an agreement with Energean Israel Limited ("Energean"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

On June 6th, 2022, Energean has reported to Tel Aviv Stock Exchange that the 'Karish' Floating Production Storage Offloading has arrived on location in Israel and that it expects approximately three - four months of commissioning before first gas, which remains on track for Q3 2022. In accordance with Energean report and the estimated schedule, the Company makes the necessary preparations for the execution of the agreement and the actual consumption of NG from 'Karish' reservoir.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

The Consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on August 1, 2022.

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.

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 Consolidated 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.

The Company is examining the effects of the Amendment on the financial statements with no plans for early adoption.

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 loan

During January 2022, 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 consolidated financial statements.

Note 6 - Related Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value				
	For the six months ended June 30, 2022	For the three months ended June 30, 2022	For the six months ended June 30, 2021	For the three months ended June 30, 2021	For the period ended December 31, 2021
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Loans received (repaid) (See note 5 – Shareholders loan)					
Company's Shareholders	(60,000)	-	(60,000)	-	22,500
Revenues and expenses					
O&M services (See note 23 to the annual financial statements)					
Entity held by the same shareholders	26,985	11,972	27,248	14,570	50,646
Financing expenses					
Company's Shareholders	3,408	637	2,328	1,401	5,327

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 6 - Related Parties (cont'd)

A. Transactions with related and interested parties

	Balance in the statement of financial position		
	June 30, 2022	June 30, 2021	December 31, 2021
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities			
Entity held by same shareholders	2,254	3,330	3,322
Parties having significant influence in the company	1,516	2,075	-
Current assets			
Entity held by same shareholders	3,391	1,757	3,943
Non-Current liabilities in respect of loans received			
Parties having significant influence in the company	89,666	119,505	143,212

Note 7 - Financial Instruments

A. Fair value

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

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

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

	June 30, 2022	June 30, 2021	December 31, 2021
	NIS thousands		
Fair Value	1,299,419	1,550,040	1,427,125
Carrying amount*	1,399,128	1,580,495	1,397,261

(*) Including current maturities

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (cont'd)

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

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

	<u>June 30, 2022</u>	<u>June 30, 2021</u>	<u>December 31, 2021</u>	<u>Fair Value</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>Level</u>
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	8,349	(430)	(521)	Level 1
Embedded derivative	(171,723)	(4,008)	(232,748)	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(9,093)	(4,000)	(8,112)	Level 2

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

<u>Financial instrument</u>	<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement</u>
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 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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

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.

