



מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022



תוכן עניינים

3	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
106	דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד	חלק ב'
138	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	חלק ג'
257	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
273	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'



52-003412-5	מס' החברה ברשם החברות:
מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039	המען הרשום של התאגיד:
limor@msgroup.co.il	כתובת הדואר האלקטרוני:
03-7684949	מספר טלפון:
03-6442099	מספר פקס:
31 בדצמבר 2022	תאריך הדוח על המצב הכספי:
29 במרץ 2023	תאריך הדוח:



תיאור עסקי התאגיד

חלק א

המספרים שלנו:



תחומי הפעילות:



המיקוד האסטרטגי:



תוכן עניינים

7	1. מקרא
פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
8	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
10	3. תחומי הפעילות של החברה
12	4. חלוקת דיבידנדים
פרק ב' - מידע אחר על החברה	
13	5. מידע כספי אודות תחומי פעילות של החברה
13	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
20	7. השקעות בתחום המימון
35	8. השקעות בתחום הנדל"ן
64	9. השקעות בתחום האנרגיה
73	10. השקעות בתחום הטכנולוגיה
פרק ד' - מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה	
97	11. תחרות
97	12. הון אנושי
98	13. הון חוזר

98	14. מימון
101	15. מיסוי
101	16. הליכים משפטיים
101	17. יעדים ואסטרטגיה עסקית
102	18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
102	19. דיון בגורמי סיכון

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2022. דוח זה כולל חמישה חלקים (תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, דוחות כספיים, פרטים נוספים על התאגיד ודוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית). חלקי הדוח משלימים זה את זה ויש לעיין בהם יחדיו.

1. מקרא

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

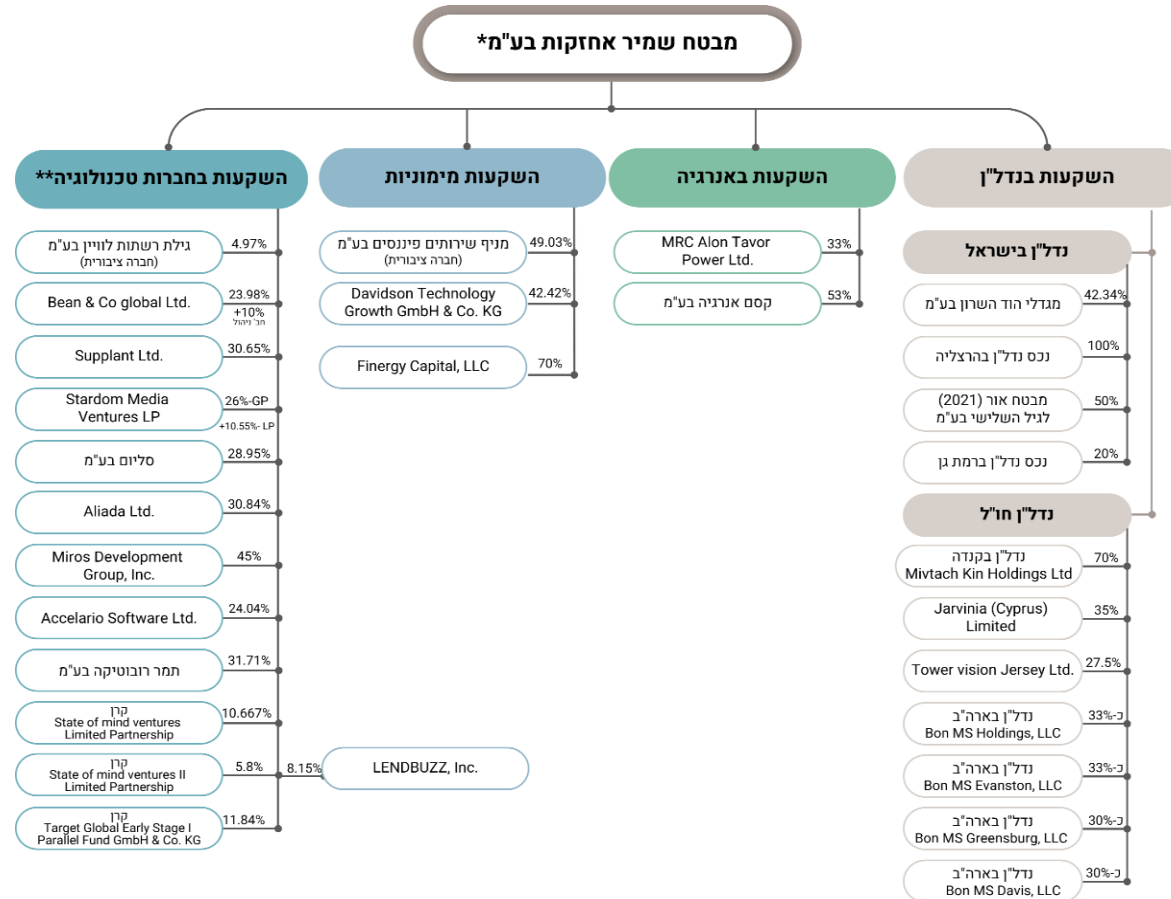
דוח הדירקטוריון	דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בחלק ב' לדוח זה.
דולר	דולר ארה"ב.
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
הדוח	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
הדוחות הכספיים	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
החברה	מבטח שמיר אחזקות בע"מ.
הקבוצה	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברה אחרת	חברה המוחזקת על ידי הקבוצה ואשר אין בה השפעה מהותית.
חברה כלולה	חברה, למעט חברה מאוחדת, שיש בה השפעה מהותית, שהשקעת החברה בה כלולה במישרין או בעקיפין בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני (לרבות חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני).
חברה מאוחדת	חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.
חברה מוחזקת	חברה מאוחדת או חברה כלולה או חברה אחרת.
חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
חוק ניירות ערך	חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
מדד	מדד המחירים לצרכן.
תאריך/מועד הדוח	31 בדצמבר 2022.
על המצב הכספי	
או תאריך המאזן	
מועד פרסום הדוח	29 במרץ 2023.
תאריך/מועד הדוח	
תקופת הדוח	התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2022 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022.

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

2.3. להלן מבנה ההחזקות של החברה בהשקעותיה העיקריות ליום 31 בדצמבר 2022 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(* התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"). כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסים"), מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ, מ.ב.ש.ת. בע"מ, מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) ("מבטח שמיר טכנולוגיות"), חאן הנמל בע"מ, מ.ש.נ.מ. נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ושותפיות MSUS L.P., MSUS Evanston LP, MSUS Greensburg LP, MSUS Davis LP .

(**) לקבוצה השקעות בחברות טכנולוגיה נוספות.

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

3. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח פועלת החברה בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן (לפירוט ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים). היקף השקעותיה של החברה בכל אחד מתחומי הפעילות המפורטים להלן נקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ההשקעות עצמן מבוצעות לאחר אישור המוסדות המוסמכים לכך בחברה. תחומי הפעילות בהם פועלת החברה הינם כדלקמן:

3.1 השקעות בתחום המימון

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

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
מניף-שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	49.03%	חברה ציבורית, העוסקת במימון פרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל.	7.2
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	42.4%	קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות בעיקר לחברות היי-טק בצמיחה.	7.3
Finergy LLC ("Finergy")	70%	חברה פרטית, הפועלת לשם מתן מימון בעסקאות מסוג VPP Volumetric (Production Payments) במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב.	7.4

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 7 להלן.

3.2. השקעות בתחום הנדל"ן

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

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח	100%	פיתוח נכס נדל"ן.	8.8
נכס נדל"ן מניב ברמת גן	20%	השכרת הנכס במצבו הקיים וקידום פיתוחו.	8.9
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	42.33%	חברה פרטית, העוסקת בהשכרת משרדים בפארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון.	8.3
השקעות המתבצעות בהודו באמצעות חברות פרטיות הנמנות על קבוצת ג'רביניה, כמפורט להלן: Jarvinia (Cyprus) Ltd. Jarvinia Holdings Ltd. ("JC") ("JH") (יחדיו: "קבוצת ג'רביניה")	כ-35%	בהשקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI, המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר.	8.4.1
("BON") נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב	-30% 33%	החזקה בנכסים מסחריים מניבים בארה"ב.	8.5
Tower Vision Jersey ("TVJ")	27.5%	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.	8.4.2
מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח-אור")	50%	חברה פרטית, העוסקת בהחזקה ותפעול של בית חולים סיעודי.	8.6
Mivtach Kin Holdings Ltd. ("מבטח קין")	70%	מימון פרויקטי נדל"ן בקנדה.	8.7

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

3.3. השקעות בתחום האנרגיה

למועד הדוח השקעותיה של החברה בתחום השקעות בתחום האנרגיה הינן כדלקמן:

סעיף בדוח	פעילות	שיעור החזקה	שם החברה
9.2.1	חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי.	53%	קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")
9.2.2	חברה פרטית, העוסקת בייצור חשמל באלון תבור.	33.33%	MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC")
9.2.3	חברה פרטית העוסקת בקידום פעילות בתחום האנרגיה בישראל.	100%	מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ("שמיר אנרג'י")

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 9 להלן.

3.4. השקעות בתחום חברות טכנולוגיה

במסגרת תחום פעילות זה, משקיעה החברה בחברות שונות בתחום הטכנולוגיה ובקרנות הפועלות בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 להלן.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. להלן יובאו פרטים אודות הדיבידנדים שחילקה החברה בשנתיים האחרונות:

מועד התשלום	סכום דיבידנד למניה	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
13 באפריל 2021	4.00 ש"ח	38,190
14 באפריל 2022	3.00 ש"ח	28,642

4.2. מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

4.3. רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ- 993 מיליון ש"ח.

פרק ב

מידע אחר על החברה

5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים, וכן סעיפי המידע הכספי הכלולים בתיאורי תחומי הפעילות של החברה כמפורט בפרק ג' להלן. לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה (לרבות נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח) במהלך תקופת הדוח, ראו חלק א' לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 כללי

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

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

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

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה, שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינה בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם).

6.2 השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, אשר נגרמו, בין היתר, מאירועים כלכליים וגיאופוליטיים שונים בעולם, כגון השיבושים הנמשכים בשרשרת האספקה, העלייה במחירי הנפט והסחורות האחרות ובראשם המלחמה באוקראינה והסנקציות שהוטלו על רוסיה מצד מדינות העולם המערבי גרמו לעליית האינפלציה בעולם. בישראל, כתוצאה מהאירועים המוזכרים לעיל, יש לציין את הפיחות בשקל, המשך אי היציבות הפוליטית, פיזור הממשלה הקודמת וקיומה של

מערכת בחירות נוספת, קיטון בצמיחה ועלייה בשיעורי האינפלציה.¹ בנק ישראל מציין, כי בנוסף לאמור, במהלך משבר הקורונה נרשמו בישראל, בדומה לעולם, ביקושים כבושים שהשתחררו עם ביטולם של ההגבלות שהוטלו על הפעילות במשק במטרה להתמודד עם התפשטות הנגיף. עליה זו בביקושים התרחשה על רקע ההרחבות הפיסקליות בהן נקטה הממשלה כדי להתמודד עם המשבר הכלכלי אשר הובילו לגידול בחסכונות של חלק ממשקי הבית וכן על רקע קיומו של שוק עבודה הדוק עם שיעור אבטלה שחזר לרמות הנמוכות ששררו טרום משבר הקורונה. עם זאת, קיימת גם אי ודאות בנוגע למידת ההרחבה הפיסקלית ולהתפתחויות בגזרת השכר וכי לאלו תהיה השפעה על קצב ההתכנסות של האינפלציה ליעדה. בהתאם במטרה לפעול לריסון האינפלציה ובלימת עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, וביניהם גם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית במספר פעימות. בישראל הריבית עלתה עד לשיעור של 4.25% סמוך למועד הדוח. העלייה בריבית (משיעור של -1% לשיעור של 4.25%) עד כה לא הביאה לבלימת האינפלציה והצפי הוא שהריבית תמשיך לעלות, דבר שיביא לקיטון בצמיחה.

6.3 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל²

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב- 6.5% בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021, מעבר לתחזיות שהציגו בנק ישראל ומשרד האוצר שעמדו על 6% ו-6.3%, בהתאמה.

על פי תחזיות המאקרו כלכליות של אנף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, אשר פורסמו לאחרונה, קצב הצמיחה החזוי בשנת 2023 יעמוד על שיעור של 3%, כאשר על פי

¹ דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית השנייה של שנת 2022:

<http://www.boi.org.il/media/xjfrtkez/mpr202202h.pdf>

² תיאור הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.gov.il), באתר האינטרנט של משרד האוצר (www.mof.gov.il), באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון (www.gov.il/he/Departments/ministry_of_construction_and_housing), באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.cbs.gov.il), ובפרסומים נוספים כמפורט בדוח זה. למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בדוח זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם ו/או נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בדוח זה.

תחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל, אשר פורסמה בחודש ינואר 2023, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% בשנת 2024 – זאת, לאור ההנחה, כי קצבי האינפלציה הגבוהים בעולם ובארץ והמדיניות המוניטרית המרסנת של הבנקים המרכזיים שבאה בעקבותיהם, ימתנו את קצבי הצמיחה בעולם בשנת 2023, לרבות צמיחת הסחר העולמי וצמיחת התוצר במדיניות המפותחות. בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיקה, שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2022 עמד על 4.3% ושיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה עמד על 61%. בהתאם להערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (25-64) צפוי לעמוד במוצע בשנים 2023 ו-2024 על 4%.

שיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2022 היה נמוך משיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2021. יחד עם זאת, צוין כי הירידה במספר המשרות היא מתונה ועיקר הירידה בביקוש נובע כתוצאה מהגידול בתעסוקה בתקופה האמורה (למעט הביקוש בענפי הבינוי). משמע, שוק העבודה ממשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה, עם היחלשות מסוימת בנתוני הקצה - עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה.

6.4 האינפלציה בישראל

שיעורי האינפלציה במשק הישראלי הושפעו, מחד, ממדיניות מוניטרית ופיסקלית מרחיבה שהונהגה בתקופת הקורונה והמריצו את הביקושים המקומיים, במסגרת מדיניות אנטי-מחזורית, ומאידך, מהתפתחויות העולמיות אשר השפיעו לשלילה על צד ההיצע.

בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת³ ותחזית קונצנזוס מקרו-

³ ראו אתר בנק ישראל, החלטת הוועדה המוניטרית מיום 2 בינואר 2023 - "הוועדה המוניטרית בבנק ישראל החליטה ב-02/01/2023 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 3.75%".

<https://www.boi.org.il/publications/1607/%D7%94%D7%95%D7%95%D7%A2%D7%93%D7%94-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%97%D7%9C%D7%99%D7%98%D7%94-%D7%91-02012023-%D7%9C%D7%94%D7%A2%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%90%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%99%D7%91%D7%99%D7%AA-%D7%91-05-%D7%A0%D7%A7%D7%95%D7%93%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%90%D7%97%D7%95%D7%96-%D7%9C%D7%A8%D7%9E%D7%94-%D7%A9%D7%9C-375/>

כלכלית של אגף הכלכלנית הראשית של משרד האוצר⁴, שיעור האינפלציה היה צפוי להסתכם בשנת 2022 בשיעור של 3% ובשנת 2023 הוא צפוי לרדת לשיעור של 2%, אולם, האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, ועומדת בשנים-עשר החודשים האחרונים על 5.2%, שיעור האינפלציה הגבוה ביותר ב-20 השנים האחרונות בישראל (בשנה קלנדרית). יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית איתנה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומצוי בסביבת תעסוקה מלאה.

המדיניות המוניטרית בישראל

בפעם הראשונה מאז דצמבר 2018, ביום 16 במרץ 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב משיעור בטווח של 0% עד 0.25% ל-0.25% עד 0.5%. מאז, הבנק המרכזי בארה"ב הודיע על העלאות ריבית נוספות בחודשים מאי, יוני, יולי, ספטמבר, נובמבר ובדצמבר לשנת 2022, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בארה"ב לשיעור בטווח של 4.5% ל-4.75% - הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2007, וזאת כחלק ממדיניותו להביא להורדת את רמת האינפלציה בארה"ב.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם, לרבות במדינת ישראל, כאשר ביום 11 באפריל 2022, העלה בנק ישראל לראשונה מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל ל-0.35%. מאז, בנק ישראל הודיע על כאמור על העלאות ריבית נוספות לשנת 2022 וגם לאחר תאריך המאזן - ביום 2 בינואר 2023 וביום 20 בפברואר 2023, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בישראל לשיעור

⁴ ראו אתר משרד האוצר, תחזית קונצנזוס מקרו-כלכלית – סבב שלישי 2022 של אגף הכלכלנית הראשית מיום 2 באוקטובר 2022:

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-092022/he/weekly_economic_review_periodic-review-092022.pdf

וכן אתר משרד האוצר, מגמות מקרו כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנת 2022, מיום 7 ביולי 2022:

https://www.gov.il/BlobFolder/reports/macroeconomics-trends-and-forecast-update-2022/he/Publishes_macro-economic-forecast_macro-economics-trends-and-forecast-update-2022.pdf

של 4.25% - העלייה החדה ביותר בריבית ב-11 השנים האחרונות⁵.

6.5 השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

נכון למועד הדוח השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה הינה זניחה. יחד עם זאת, מכיוון שאין בידי החברה אפשרות להעריך את התפתחות המשבר היכולה לנבוע מהתפרצות מחודשת של הנגיף והיקף השפעת משבר זה, אין בידי החברה אפשרות להעריך את היקף ההשפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה בעתיד בהתאם למידת והיקף התממשות גורמי הסיכון הרלוונטיים ובהם מצב המשק בישראל ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף והמוטציות שלו, פעולות הממשלה, תגובת המשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכו'). הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר התפתחויות העתידיות ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

להערכת החברה איתנותה הפיננסית של החברה אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות המזומנים של החברה, תאפשר לה להיות ערוכה להתמודדות עם משבר כלכלי נוסף גם ובמידה ותהא התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה.

6.6 העימות הצבאי בין רוסיה ואוקראינה

בסוף שנת 2021 התגברה המתיחות בין רוסיה לבין אוקראינה. בחודש פברואר 2022 פלש הצבא הרוסי לשטחי אוקראינה ובכך החלה מלחמה בין הצדדים. פלישת צבא רוסיה לשטחי אוקראינה, לרבות הסנקציות שנקטו ע"י מדינות המערב כגון, איסור על סחר סחורות, מוצרים ושירותים מסוימים כנגד רוסיה והסנקציות הנגדיות שהטילה רוסיה, איסור שימוש בנמלי ים בגבולותיה למדינות המערב וכד' היוותה אירוע עולמי עם השפעות מאקרו כלכליות מהותיות, פגיעה בשרשרת האספקה, עלייה במחירי סחורות שונות לרבות נפט, תשומות תעשייתיות שונות, תשומות חקלאיות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין.

⁵ ראו אתר בנק ישראל "דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2022", אשר פורסם ביום 18 בינואר 2023:

<https://www.boi.org.il/media/wskcgbp1/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2022.pdf>

6.7 מדיניות הממשלה

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בביצוע תכנית הכוללת ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט אשר חלקם אף עברו בקריאה ראשונה בכנסת. לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על עלות מקורות הגיוס ודירוג האשראי של המשק הישראלי. נכון למועד הדוח, טרם ניתן להעריך את היקף השפעת האמור לעיל, בין היתר לאור אי הודאות לגבי השלמת הליך החקיקה ונוסחו הסופי כפי שיאושר בכנסת (אם בכלל). החברה בוחנת את המצב בשוק על מנת לקבוע את החלטותיה בנושא השקעותיה העתידיות ובפעילותה השוטפת

6.8 המצב הביטחוני – מדיני בישראל

למצב הביטחוני – מדיני בישראל עלולה להיות השפעה ניכרת על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על החברה באופן שיגרום לירידה במצב הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט וכן להתייקרויות בעלויות הבניה. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה כמו גם המשך המתוחות בגבולה הצפוני של ישראל ומול איראן, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבתו, וכתוצאה מכך בענפים בהם החברה פעילה. נכון למועד הדוח, השפעת המצב הביטחוני על תוצאות התאגיד אינה מהותי.

פרק ג

תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. השקעות בתחום המימון

7.1. פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות בתחום המימון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הדוח (באלפי ש"ח):

שוי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח	שוי שוק	שוי בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
231,431	268,792	151,023	49.03%	1999	7.2	מניף
לא סחירה	לא סחירה	35,266	42.4%	2015	7.3	דוידסון
לא סחירה	לא סחירה	54,040	70%	2021	7.4	Finergy

(*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

7.2. מניף

7.2.1 כללי - מניף הוקמה בשנת 1999 ועוסקת בהעמדת מימון ליזמים בענף הנדל"ן,

כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון הנדרש כאמור לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה. מיום התאגדותה ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מניף היתה מעורבת במימון מאות פרויקטים בתחום הבניה.

תקופת המימון המקובלת בפעילות מניף הינה בין שנה ל-5 שנים, כאשר לרוב המימון מועמד על ידי החברה ליזמים לתקופה בת 24-48 חודשים (תקופה זו גם משקפת את המח"מ הממוצע בתיק הלקוחות הקיים של מניף). בתמורה להשלמת ההון כאמור, מקבלת מניף תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה או שיעור ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו וכן עמלות שונות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מניף מקבלת תמורה, בעיקר, בדרך של ריבית משתנה כאשר היא העניקה מימון לפרוייקט אחד בריבית קבועה וכן עמלות שונות. כמו כן, בארבע התקשרויות שונות עם לקוחות להם העניקה מניף מימון, היא זכאית, בנוסף לאחוז משתנה מסכום התמורה, גם לאחוז מרווחי הפרוייקטים ("קיקר"). שיעור הריבית והתקופה בה מחושבת הריבית (המועד בו מצטרפת הריבית לקרן) נקבעים בהתאם לסיכוני הפרוייקט, למו"מ המסחרי מול היזם ולתנאי השוק.

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

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

סיכון האשראי שאליו חשופה החברה הינו סיכון להפסד כתוצאה מהאפשרות שהלווה לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי מניף. להלן תיאור תהליך המימון, כפי שמתבצע על ידי מניף:

7.2.2 תהליך סינון לקוחות

7.2.2.1 כחלק מתהליך חיתום הפרוייקטים שמניף מבצעת, מתבצע סינון מוקפד של הלקוחות אשר יוזמים את הפרוייקטים הנדונים. במסגרת הסינון האמור, נערכים שיחות טלפוניות ומפגשים עם הלקוח, נאסף על הלקוח מידע כמותי (לרבות דוחות כספיים, תוכנית עסקית, שמאות ודוחות כלכליים) וכן מידע איכותי (לרבות תשאל היזם וכן גורמים בענף על יכולות ומוניטין הלקוח הרלוונטי).

7.2.2.2 לקוחות אשר אינם בעלי החוסן הפיננסי ו/או היכולת והניסיון המתאימים לפרויקט הנדון וכן לקוחות אשר לגביהם התגלו סימני שאלה בדבר מהימנותם, נפסלים על ידי מניף ואינם צולחים את הליך הסינון.

7.2.2.3 בכל פרויקט נבחנת ההיתכנות הכלכלית, התכנונית, המימונית וכיו"ב של אותו פרויקט.

7.2.3 תהליך החיתום עם הלקוח

7.2.3.1 תהליך החיתום מורכב מפרמטרים שונים המורכבים מאיכות היזם, ניסיון היזם, נתונים כלליים על היזם בשוק, סוג הפרויקט, אופי הפרויקט, מיקום הפרויקט, רווחיות הפרויקט והתאמה של היזם ויכולותיו לפרויקט המוצע.

7.2.3.2 ישנן מספר תחנות לסינון לקוחות, החל מסינון ראשוני של חומר בעניין הפרויקט והיזם וכלה באישור הגורמים המוסמכים לאשר את המימון לפרויקט במניף, בהתאם למדרג הסמכויות, שדירקטוריון מניף אישר כאשר במסגרת הליך זה מבוצעות בדיקות על איכות היזם והפרויקט. במהלך תקופת הדוח, מניף קבעה מדרג סמכויות להחלטות בנוגע למתן מימון לפרויקטים של לקוחותיה. כמו כן, מניף מקיימת דיונים תקופתיים בתמהיל סיכון תיק הלקוחות שלה.

7.2.3.3 לאורך כל התהליך המפורט לעיל מצב השוק הינו פרמטר חשוב בבחינת המימון והתנאים להעמדתו. בהתאם, בשוק מאתגר, תהליך סינון הלקוחות יותר קפדני ובסופו של תהליך פחות פרויקטים מאושרים למימון.

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

7.2.4 תנאים עיקריים בהסכמי המימון ללקוחות מניף

7.2.4.1 קביעת שיעור המימון וההתניות הפיננסיות הנדרשות, כאשר שיעור המימון שניתן על ידי מניף עומד לרוב בטווח של 50%-70% מההון העצמי הנדרש בפרויקט והמימון מועמד לתקופה של שנתיים עד ארבע שנים בממוצע, הכל כמוסכם בין הצדדים בהסכם ההתקשרות.

7.2.4.2 ברוב המוחלט של ההסכמים, היזם ישלם למניף תמורה בדרך של ריבית משתנה או קבועה, שתשולם למניף בסיום הפרויקט או חלק מרווחי הפרויקט, בנוסף לעמלות שונות. ככלל, רובן ככולן של ההלוואות הקיימות כיום בספרי מניף (למעט הלוואות שניתנו לארבעה פרוייקטים) הן הלוואות בריביות קבועות ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים, ("vanilla plain") העומדות בקריטריון ה-SPPI-39, ולכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם ל-IFRS 9. תקופת המימון משתנה מהסכם להסכם וזאת בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט והסכמת מניף. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון בת שנה ממועד חתימת ההסכם, ליזם קיימת אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל. מנגנון הפירעון המוקדם שנקבע במועד מתן ההלוואה (ככל שנקבע כזה בהסכם) מעניק פיצוי למניף רק בגין אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם (כל פרויקט לגופו), ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת מתקיים קריטריון ה-SPPI.

7.2.4.3 במסגרת המימון מקבלת מניף עדיפות על פני היזם בהחזר השקעתה ותמורתה. בהתאם להוראות ההסכם, היזם יכול למשוך כספים מהפרויקט הממומן רק לאחר החזר מלוא המימון לחברה.

7.2.4.4 מרבית המימון שמעמידה חברת מניף ללקוחותיה מובטח בשעבוד שני אחרי הבנק המלווה של הפרויקט. לצורך זה נחתם הסכם בין מניף, היזם והבנק המלווה המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ומאפשר רישום הבטוחות למניף.

במסגרת שעבוד מדרגה שניה, מניף לא יכולה ליזום מהלכים של מימוש הבטוחה ללא הסכמת הגוף המלווה שהעמיד מימון ראשוני ללקוח ("הבנק המלווה"). מניף רשאית לממש את הביטחונות שניתנו לה על ידי לקוחותיה בשעבוד מדרגה שניה רק לאחר שהבנק המלווה (ככל שקיים בנק מלווה בהתקשרות בין הצדדים) יתן הסכמתו, והמימוש יתבצע בהתאם לסכום המוגבל אשר סוכם בין הבנק לבין מניף ובתנאים שהוגדרו בהסכם עם הבנק בפרויקט הרלוונטי. מימוש שיעבוד מדרגה שנייה מחייב את הסכמת בעל השיעבוד הראשון בדרגה, כך שאין כל וודאות שבעל השיעבוד הראשון יסכים למימוש הבטוחה גם במקרה של כשל חוב כלפי מניף. כפועל יוצא מכך, במקרה של הפרת תנאי ההלוואה יתכן ומניף לא תוכל לממש את השיעבוד במקרה של הפרת תנאי ההלוואה. יחד עם זאת, ברשות מניף כלים משפטיים אחרים, כגון הגשת תביעות נגד החברה היזמית, לרבות הטלת עיקולים, פעולות משפטיות מול הערבים אישי וכיוצ"ב וזאת על מנת לגבות את החוב ולפעול למימוש זכויותיה.

מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת מניף כבעל שעבוד בדרגה שניה, מניף לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה. במספר מקרים מועמדות לטובת מניף בטוחות נוספות, שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון כגון: זכויות חוזיות לגבי או בקשר למקרקעין, זכויות חוזיות לקבלת תקבולים המגיעים מהבעלים ו/או רוכשי יחידות הדיור בפרוייקט הנדון או אחר, תקבולים או הכנסות אחרות מהפרוייקט הנדון או פרוייקט אחר של היזם, את העודפים שיש ו/או שיהיו בפרוייקט הנדון או אחר, פוליסת ביטוח הסיכונים שתוצא בגין הפרוייקט. (כאשר אין בנק מלווה או בטרם אושר ליווי בנקאי לפרויקט, השעבוד הינו בדרגה ראשונה.

7.2.4.6 לרוב, בעל השליטה בחברה היזמית יחתום על ערבויות אישיות בכל הנוגע לקיום התחייבויותיו של היזם בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים.

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

7.2.4.8 ככלל, מימון מניף אינו ניתן בתנאי Non-Recourse וזאת למטע מקרים מיוחדים, אשר אינם מעידים על הכלל.

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

7.2.4.10 מניף התקשרה במספר עסקאות מימון אשר אינן מסוג אובליגו בטחונות או מזנין קלאסי, בהם ניתנו לזכות מניף שיעבודים מדרגה שניה על הפרוייקטים ו/או שיעבודים על עודפים בפרוייקטים שונים ו/או שיעבודים על זכויות אחרות בפרוייקטים קיימים או עתידיים של הלווה. חלק מפעילות זו נועד לשמש כמימון מגשר או מימון ראשוני עבור פרויקטים אשר בעתיד ימומנו על ידי החברה במימון מזנין קלאסי.

7.2.5 מעקב שוטף אחר הפרוייקטים במימון מניף

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

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

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

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

7.2.6 פרטים אודות האשראי הניתן על ידי מניף

מניף מעמידה את המימון ללקוחותיה לתקופה ברורה וקצובה עם מועדי פירעון קבועים של קרן ותמורה, בהתאם לתקופת הפרויקט, כאשר לרוב תקופה זו עומדת על 2-4 שנים.

הנתונים המפורטים בסעיף 7.2.6.1 זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה מניף עבור פרויקטים בישראל בלבד שכן למועד זה מניף העניקה מימון בנכס אחד בלבד במזרח אירופה, אולם סך המימון האמור אינו מהותי לפעילות מניף. במהלך התקופה למניף לא היו לקוחות שהכנסותיה מהם היוו 10% או יותר מסך הכנסותיה לתקופה.

7.2.6.1 פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2022

כ-91.3% מהיקף הלוואות (המהוות כ-96.4% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-0.1% מהיקף הלוואות (המהוות כ-0.7% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע וכ-8.6% מהיקף הלוואות (המהוות כ-2.8% ממספר הפרויקטים) משתתפות ברווחי הפרויקטים בלבד א משתתפות ברווחי הפרויקטים בתוספת ריבית משתנה על קרן המימון. למועד אישור דוח זה, מניף לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

7.2.6.2 ריכוז נתוני האשראי (אלפי ש"ח)*

31/12/21	31/12/22	
914,613	1,746,085	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
2,677	14,721	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
2,664	8,750	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
75,000	192,231	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
14,962	18,775	סכום האשראי הממוצע ללווה

(*) האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי. יובהר כי ליום 31 בדצמבר 2022 מניף העמידה מימון בסך 1.9 מיליון ש"ח בגין פרויקט אחד בלבד בחו"ל (מימון שניתן בעבר אשר בגינו בוטלה הפרשה להפסד שבוצעה).

7.2.7 פרטים אודות הלווים העיקריים

ליום 31 בדצמבר 2022, למניף 6 הלוואות בהיקפים של 559 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-32% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו 8.5%-14.75%.

7.2.8 מימון הפעילות

7.2.8.1 מניף התקשרה בהסכמי אשראי עם ארבעה תאגידים בנקאיים שונים לשם העמדת מסגרות אשראי והלוואות לצורך מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של מניף. נכון למועד פרסום דוח זה, מניף עומדת בכל תנאי קווי האשראי וההלוואות שהועמדו לה על ידי הבנקים.

7.2.8.2 במטרה להקטין חשיפה לפרוייקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים העצמיים שלה, למניף שיתוף פעולה עם גופי מימון אחרים לצורך מתן מימון לפרוייקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו, מניף

מגייסת כספים מהתאגיד הפיננסי בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגיד הפיננסי אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשיעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית). למועד הדוח היקף הפעילות האמורה (סכום המימון שגוייס מהתאגיד הפיננסי) עומד על סך של 271 מיליוני ש"ח.

7.2.8.3 במהלך תקופת הדוח מניף הנפיקה 150 מיליוני ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי התשקיף ודוח הצעת מדף מיום 13 באפריל 2022. כמו כן, מניף ביצעה הקצאות פרטיות בסך נוסף של 170 מיליוני ש"ח בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת שלה.

7.2.9 התמורה

בתמורה להענקת המימון כאמור, עיקר ההכנסות של מניף מתקבלות מריבית קבועה או משתנה ובמקרים ספורים, חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו ("התמורה"), וכן עמלות שונות. מובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, מניף מקבלת בעיקר תמורה בדרך של ריבית משתנה, אולם בכ-1.4% מהפרויקטים להם מניף מעניקה מימון, מניף מקבלת תמורה קבועה ובכ-3.6% מהפרויקטים להם היא מעניקה מימון היא מקבלת תמורה משתנה בתוספת אחוזים מרווחי הפרוייקט.

התמורה נקבעת במו"מ בין הצדדים ונקבעת, בין היתר, על פי סוג הפרוייקט, סכום המימון ותקופת המימון.

7.2.10 הביטחונות הניתנים למניף במסגרת פעילות המימון

להבטחת השבת המימון שמניף מעמידה ליזם ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים למניף מתנה מניף את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהיזם. הבטוחות כוללות לרוב שיעבוד בדרגה שנייה (אחרי הבנק המלווה) על נכסי הפרוייקט וערבות אישית של היזם. מניף מתקשרת גם עם הבנק המלווה בהסכם להסדרת מערכת היחסים ועל מנת לאפשר את רישום הבטוחות

למניף. כאשר המימון מועמד ליזם ללא ליווי בנקאי נרשמים לטובת מניף שעבודים בדרגה ראשונה. למועד הדוח ובהתאם למדיניות מניף, כל הפרויקטים להם מעמידה מניף מימון מובטחים בבטוחות. בנוסף, במסגרת המערכת ההסכמית מול היזם, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות מניף, כגון, התניות פיננסיות על הפרויקט ועל היזם, עילות מימוש לבטוחות מניף, אופן ניהול הפרויקט ועודפיו על ידי היזם.

7.2.11 מגבלות וחקיקה

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

עד ליום 23 במאי 2021, מניף פעלה בהתאם להודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים מיום 8 בינואר 2017 בכל הקשור להיתר המשך עיסוק.

ביום 24 במאי 2021 התקבל בידי מניף רישיון למתן אשראי מורחב (כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("**חוק הפיקוח**") מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("**רשות שוק ההון**"), אשר הינו בתוקף מיום 23 במאי 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח.

על פי הרישיון האמור, מניף רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

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

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

ביום 14 בפברואר 2022 התקבל בידי חברה בת של מניף, מניף מימון אישי בע"מ (להלן - "מניף אישי"), רישיון למתן אשראי מורחב (חוק הפיקוח) מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. הרישיון בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2024 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף אישי רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

באותו המועד התקבל היתר שליטה ("ההיתר") לה"ה מאיר ועדינה שמיר, בעלי השליטה במניף אישי, אשר מוחזקת ע"י מניף, שהחברה בעלת שליטה בה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח. בתנאי ההיתר נקבע כי

במקרים מסוימים יידרשו בעלי השליטה לקבל את אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, לשינוי באחזקתם בחברה (במישרין או בעקיפין).

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

7.2.12 תשלומים לחברה

בהתאם להסכם ניהול בין החברה למניף, החברה זכאית לדמי ניהול בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה החל משנת 2016.
לחברה ארבעה דירקטורים מתוך שבעה בדירקטוריון מניף.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
98,214	120,571	183,190	הכנסות
17,609	73,629	121,886	רווח לפני מס
8,120	55,170	92,709	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
1,095,409	2,012,807	נכסים
793,094	1,661,063	התחייבויות
302,315	351,744	הון
197,784	134,619	הון חוזר
(173,665)	(820,845)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.3 קרן Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")

בשנת 2015 הקימה החברה, יחד עם בעלי מניות וצדדים שאינם קשורים לה, את קרן דוידסון, במסגרתה התחייבו הצדדים להקמת קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות הייטק בצמיחה. פעילות דוידסון מתמקדת בעיקר בעיר ברלין. לחברה דירקטור אחד מתוך 3 בדירקטוריון דוידסון. למועד הדוח, השקיעה החברה בדוידסון סך של כ- 12 מיליון אירו (כ-49.5 מיליון ש"ח). כמו כן, התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-8.7 מיליון אירו (כ-34.4 מיליון ש"ח).

7.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות דוידסון (באלפי יורו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
96	-	הכנסות
17	(38)	רווח (הפסד) תפעולי
1,243	4,962	רווח (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
20,231	20,719	נכסים
86	11	התחייבויות
20,155	20,708	הון עצמי
4,785	3,501	הון חוזר
1,043	311	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.4 Finergy Capital LLC ("Finergy")

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

בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות החודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפיקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסים והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון. למועד הדוח, Finergy התקשרה בהסכם למימון שתי עסקאות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה השקיעה ב-Finergy של 15.8 מיליון דולר (53.7 מיליון ש"ח).

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy.

7.4.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Finergy (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(513)	212	רווח (הפסד) תפעולי
(428)	212	רווח (הפסד) לשנה

7.4.2 מידע כספי מאזני אודות Finergy (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
853	16,548	נכסים
1,366	17,655	התחייבויות
(513)	(1,107)	גרעון בהון
720	1,387	הון חוזר

8. השקעות בתחום הנדל"ן

8.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות הנדל"ן

8.1.1 להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות פרטיות בתחום

הנדל"ן ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

שוי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח	שוי שוק	שווי בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
לא סחירה	לא סחירה	193,884	42.34%	1999	8.3	מגדלי הוד השרון
לא סחירה	לא סחירה	4,828	35%	2007	8.4.2	JC (קבוצת ג'רביניה)
לא סחירה	לא סחירה	-	35%	2010	8.4.2	JH (קבוצת ג'רביניה)
לא סחירה	לא סחירה	25,030	30%- 33.33%	2018-2021	8.5	השקעה בנדל"ן בארה"ב
לא סחירה	לא סחירה	55,802	27.5%	2016	8.4.3	TVJ
לא סחירה	לא סחירה	20,592	50%	2021	8.6	מבטח אור
לא סחירה	לא סחירה	38,123	70%	2022	8.7	מבטח קין

(*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

8.1.2 להלן מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בנכסי נדל"ן

(באלפי ש"ח):

שווי בספרים	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	הנכס המוחזק
51,350	100%	1971	8.8	נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח, ישראל
21,052	20%	2021	8.9	נכס נדל"ן מניב ברמת גן, ישראל

8.2.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

בתחום הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות וכן באמצעות שותפויות עם אחרים, פועלות חברות המחזיקות בנכסי מקרקעין שונים, המיועדים לשימושים עסקיים כגון מסחר, משרדים, תעשייה וכו'. הגופים הפועלים בתחום הנדל"ן המניב עוסקים בהשכרת נכסי הנדל"ן שבבעלותם לגופים עסקיים ומסחריים שונים בתמורה לדמי שכירות.

ענף הנדל"ן המניב מושפע, בין היתר, משינויים בביקושים עקב המצב הכלכלי בישראל וכן המצב הפוליטי-בטחוני, מדיניות הממשלה בהשקעה בתשתיות ובשיווק קרקעות וקצב הליכי תכנון ורישוי. כמו כן, נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו.

8.2.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

8.2.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

שוק ההיטק מתנהל לאחרונה בזהירות אשר מביאה גם לקיצוץ בשטחי

משרדים או בויתור על חלק מהמשרדים העתידיים ונראה ששוק המשרדים מתקן את עצמו לאחר כשנה וחצי סוערות. קצב עליית מחירי הדירות המשיך לעלות לאורך המחצית השנייה של שנת 2022 ובמהלך שנת 2022 כולה עלו מחירי הדירות בכ-20%, קצב גבוה באופן משמעותי בהשוואה לשנים קודמות.

8.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן המניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב וכן תנאי ההתקשרות עם השוכרים ומידת חוסנם הפיננסי. ככלל, גידול בביקושים לשטחי נדל"ן מניב כתוצאה מצמיחה במשק עשוי להוביל לעלייה בדמי השכירות וכפועל יוצא להגדיל את הכדאיות בהשקעות בתחום פעילות זה.

8.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

8.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

8.3 מגדלי הוד השרון בע"מ

מגדלי הוד השרון בע"מ הינה חברה פרטית, העוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון ובבעלותה קרקע בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) ואשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים") מחזיקות, בחלקים שווים, בכ-84.67% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בה. ביתרת ההון המונפק וזכויות ההצבעה במגדלי הוד השרון מחזיקים צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-63,400 מ"ר לשוכרים שונים. בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה. בתקופת הדוח החלה הוד השרון לשפץ שיפוץ מאסיבי של כל לובאיי המבנים בפרוייקט והיא צופה לסיים את השיפוץ במהלך הרבעון השני של 2023.

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. התכנית אושרה בוועדה המקומית והופקדה בוועדה המחוזית לקראת פרסום. צפי אישור התכנית לרבעון השני של שנת 2023.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ ("הראל") להבטחת הלוואה שניתנה לה. בחודש נובמבר 2021 העמידה הראל למגדלי הוד השרון הלוואה נוספת בסך של 200 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, נושאת ריבית של 0.1% וצמודה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, העמידה החברה יחד עם אשטרום נכסים, ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת הבטחת הפירעון של הלוואה בתנאים כפי שפורטו בביאור 10.ב.7 (7) 1 וסעיף 8.3.3 (ז) להלן.

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

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה במגדלי הוד השרון ראו ביאור 10.ב.7) 1 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
67,619	75,480	הכנסות
55,541	60,897	רווח גולמי
76,943	78,891	רווח לפני מס
60,630	64,039	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
989,539	1,074,019	נכסים
601,473	621,914	התחייבויות
388,066	452,105	הון עצמי
15,263	(198,464)	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)
43,077	50,048	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

8.3.3 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2022	
שם הנכס:	פארק הוד השרון.
מיקום הנכס:	איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	סה"כ שטח 70,285 מ"ר: שטח עיקרי 69,331 מ"ר, מחסן 954 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,325, חניות עיליות 383.
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	42.33%
ציון שמות השותפים לנכס:	אשטרום נכסים, החברה ותמיר מיצר החזקות בע"מ.
תאריך רכישת הנכס:	1999
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות מלאה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).

(ב) נתונים עיקריים

עלות רכישה והקמה	שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%
545,639	893,310	939,630	1,020,840	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	(13,839)	38,801	52,089	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
	90%	91%	91%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	64,044	63,408	63,407	שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)
	55,843	56,271	62,230	סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)
	85	87	95	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	85	80	77	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	54,380	55,541	60,897	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
	54,380	55,541	60,897	NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)
	6.1%	5.9%	6.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
	6.1%	5.9%	6.0%	שיעור תשואה מתואם (%)
	33	34	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100%
			הכנסות:
55,843	56,271	62,230	מדמי שכירות - נדל"ן להשקעה
10,566	11,348	13,250	מדמי ניהול
66,409	67,619	75,480	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12,029	12,078	14,583	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת והפחתות
12,029	12,078	14,583	סה"כ עלויות:
54,380	55,541	60,897	רווח גולמי
-	-	-	התאמות
54,380	55,541	60,897	NOI (נדל"ן להשקעה):

(ד) שוכרים עיקריים בנכס

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

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	
251	1	16,101	251	1	15,948	רבעון 1
6,489	4	16,112	8,416	5	15,669	רבעון 2
-	-	14,733	919	1	13,758	רבעון 3
1,400	3	14,760	17,574	6	13,357	רבעון 4
9,351	3	57,990	7,321	4	36,020	שנת 2024
3,377	2	49,393	8,113	4	27,299	שנת 2025
10,814	7	41,362	16,241	11	16,040	שנת 2026
32,987	19	80,048	5,834	5	3,820	שנת 2027 ואילך
64,669	39	290,610	64,669	37	141,911	סה"כ

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

(i) מימון ספציפי

הלוואה א':		מימון ספציפי	
234,170	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הנספי
210,921	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
22,624	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):*	31.12.2021	
422,125	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
448,534	שווי הוגן ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)		
13/12/2021	27/10/2016	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
200,000	350,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
0.1%	3.1%	שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2022	
קרן לפירעון בתום שנתיים ב-13/12/2023. ריבית לפירעון מידי רבעון.	קרן וריבית פירעון ב- 64 תשלומים החל מרבעון 2016 /1	מועדי פירעון קרן וריבית	
עמידה באמות הפיננסיות הבאות: יחסי ניסוי - NOI (*). כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.		תניות מרכזיות אחרות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא (**)		האם מסוג non-recourse	

(*) "NOI" - תקבולי דמי השכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה. "החלויות השוטפות" - התשלומים שחלו על מגדלי הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי. יחס ה - TLV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(**) קיימת ערבות בעלים על מלוא הסכום

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2022

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד
שעבודים לחברת הראל לביטוח בע"מ שממנה נטלה מגדלי הוד השרון הלוואות כמפורט בסעיף 8.3	שעבוד זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות, התחייבות שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווה.	ערבות בעלים בגובה יתרת ההלוואות (כמפורט בסעיף 8.3 ו').

(ח) פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,020,840	939,630	893,210
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
מודל הערכת השווי	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.
חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן - 2,036 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,149 יחידות חניות עליות - 383 יחידות	שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן - 2,036 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,149 יחידות חניות עליות - 383 יחידות	שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן - 2,036 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,149 יחידות חניות עליות - 383 יחידות
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה	שטח עיקרי: תפוס- 11,800-11,250 ש"ח	שטח עיקרי: תפוס- 11,250 ש"ח למ"ר

נתונים לפי 100%.		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
<p>חלק 2: אם ההערכה בגישת תזרימי מזומנים (Income Approach)</p>	שנלקח בחישוב (ש"ח)	למ"ר פנוי- 8,900-9,500 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,200-6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית-30,000 ש"ח ליחידה	פנוי- 8,900-9,500 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,200-6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית-30,000 ש"ח ליחידה	פנוי- 8,500-9,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,000-6,000 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית-30,000 ש"ח ליחידה
	טווח מחירים למ"ר ברהשכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000-12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) 12,500-14,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000-12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) 12,500-14,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000-12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,675 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) 12,500-14,500 ש"ח למ"ר
	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל	ראה לעיל
	פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-	-
	שטח ברהשכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות
דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	דמי שכירות: שטח עיקרי- כ- 70-73 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 407 ש"ח	דמי שכירות: שטח עיקרי- כ- 70-73 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 407 ש"ח	דמי שכירות: שטח עיקרי- כ- 66-70 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 407 ש"ח	

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100%.	
	לחניה פנוי - 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות: 200 ש"ח לחניה	לחניה פנוי - 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות: 200 ש"ח לחניה		
עיקרי מושכר - 7% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים- 7.2% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 7.2% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 7.2%	עיקרי מושכר - 6.8% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים- 6.8% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 6.8% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 6.8%	עיקרי מושכר - 6.8% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים- 6.8% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 6.8% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 6.8%	שיעור הירון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	זמן עד מימוש רעיוני	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור הירון בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate	
תוספת שווי מרווח חשמל - 30,210 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 30,838 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 30,710 אלפי ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים:	

(ט) ניתוח רגישות דו ממדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההירון בתחשיב הירון

דמי השכירות הבסיסיים (גישת הירון ההכנסות) בש"ח

7.25%	6.89%	6.75%	<u>שיעור הירון משוקלל</u> בשנת 2022
873,270,000	918,410,000	937,950,000	<u>שווי הנכס בגישת</u> <u>הירון הכנסות במעוגל</u>
7.25%	6.89%	6.75%	<u>שיעור הירון משוקלל</u> בשנת 2021
873,270,000	918,410,000	937,950,000	<u>שווי הנכס בגישת</u> <u>הירון הכנסות במעוגל</u>
7.25%	7.04%	6.9%	<u>שיעור הירון משוקלל</u> בשנת 2020
835,360,000	860,260,000	877,730,000	<u>שווי הנכס בגישת</u> <u>הירון הכנסות במעוגל</u>

8.4 השקעה בנדל"ן בהודו

8.4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

כלכלת הודו

הודו עוסקת בשנים האחרונות בקידומה למעצמה כלכלית, הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם תכניות ארוכות טווח לפיתוח המרחב האלחוטי (כבלים וסיבים), הפיכת ערים לערים חכמות עם גישה לאינטרנט אלחוטי ועוד. בשנת 2020, לנוכח מגפת הקורונה ולאור צעדי מניעת ההדבקה מצד ממשלת הודו הפדרלית והממשלות של מדינות המחוז, שנכנסו לתוקף בתחילת שנת 2020, נפגעה הפעילות הכלכלית של המשק ההודי והביאו להתכווצות כלכלתה.⁶ במהלך שנת 2022 המומנטום בגידול הכלכלי נעצר עקב שילוב של גשמי זעף שגרמו לנזקים רבים וירידה בכוח הקנייה. שיעור האינפלציה הסתכם בכ-7.6%⁷.

ענף הנדל"ן בהודו

ענף הנדל"ן המניב בהודו הינו ענף הנחשב לאטרקטיבי וזאת לאור הגידול באוכלוסייה ההודית, השיפור שחל בתחומי הבריאות והחינוך והפיחות של המטבע המקומי ביחס לדולר. בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגירה פנימית לערים המרכזיות בהודו וזאת לצורך חיפוש עבודה. הגירה זאת גורמת, בין היתר, לעלייה במחירי הנדל"ן בערים אלו (מגורים ומשרדים). בד בבד, הממשל החדש בהודו חותר לפיתוח ועידוד שוק הנדל"ן בדרך של הפשרת שטחים לבנייה והקלות ברכישת קרקעות. בשנת 2017 נכנסה לתוקף רפורמת הפיתוח בתחום הנדל"ן,⁸ אשר מטרתה העיקרית היא הגברת השקיפות, היעילות והפיקוח בעסקאות נדל"ן באמצעות רישום פרויקטים יזמיים בתחום נדל"ן למגורים ומשרדים וקבלת אישורם מרשות הנדל"ן

⁶ יומני הקורונה #3 - הקורונה תפסה את הודו רגע לפני תקציב חדש - אסיה פאסיפיק בלוג מינהל סחר חוץ (israel-trade.net)

⁷ OECD ECONOMIC OUTLOOK, VOLUME 2022 ISSUE 2:PRELIMINARY VERSION

⁸ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

הרגולטורית⁹ וצמצום השימוש במזומן באמצעות הגבלות שונות.

ענף המגורים בהודו מאופיין במחסור ביחידות דיור ובתחום זה צפויה התרחבות בשנים הקרובות, במיוחד לאור תכנית הממשלה "מגורים לכל אזרח". בין המאפיינים שצפויים לתרום באופן חיובי להמשך הביקושים לדירות מצויים הגידול בהכנסה הפנויה, התפתחות שוק המשכנתאות, גידול האוכלוסייה וקיטון במספר הנפשות ליחידת דיור.

העיר צ'נאי, אשר החברה מחזיקה בה עתודת קרקע כמפורט בסעיף 8.4.2. להלן, מונה כ-11 מיליון תושבים. פועלת בה תעשיית היי-טק מפותחת ותעשייה מסורתית והיא נחשבת לשנייה בהודו מבחינת היקף יצוא תעשיית ה-IT ושירותי מיקור החוץ בתחום המחשוב וככלכלה הרביעית בגודלה בין ערי הודו, אשר גם היא חוותה שינויים משמעותיים עקב מגפת הקורונה. תהליך האורבניזציה המואץ, התפתחות האזורים המסחריים והעלייה ברמת החיים הביאו בעבר לגידול בביקוש לנדל"ן למגורים בעיר, כאשר בשנת 2019 בשוק הדירות למגורים בצ'נאי נרשמה עליה ממחיר הדירות אשתקד.¹⁰ מגמת עליית מחיר הדירות שאפיינה את שנת 2019, נמשכה בשנת 2021 וצברה תאוצה החל הרבעון השני באותה השנה, והגיעה לשיא במהלך הרבעון השלישי באותה השנה.¹¹

ענף התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות בהודו

לפי הדוח State of mobile report 2023, השימוש ברשתות סלולאריות ורשתות אלחוטיות בהודו נמצא בירידה. נמצא, כי בשנת 2022, אוכלוסיית הודו השתמשה בכ-4.9 שעות ביום בממוצע בשימוש בטלפון הנייד מה שהופך את הודו למדינה השמינית עם השעות הממוצעות הגבוהות לשימוש

⁹ Real Estate Regulatory Authority.

¹⁰ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של SBIrealty המייצעת לקונים ומוכרים בשוק הנדל"ן בהודו: <https://www.sbirealty.in/property/price-trend/chennai/ch>

¹¹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של SBIrealty המייצעת לקונים ומוכרים בשוק הנדל"ן בהודו: <https://www.sbirealty.in/property/price-trend/chennai/ch>

יומי בטלפון הנייד.¹² כמו כן, סך של כ- 1.1 מיליארד חיבורים סלולריים היו פעילים בהודו בתחילת 2023, כאשר נתון זה שווה ערך ל-77% מכלל האוכלוסייה.¹³

8.4.2 השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

למועד הדוח, החברה מעורבת במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות חברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה (*), אשר החברה מחזיקה בכ-35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בהן. קבוצת ג'רביניה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומהלוואות מבנקים בישראל. סך ההלוואות מבנקים של ג'רביניה למועד המאזן עומד על כ-1.7 מיליון דולר. כמו כן, למועד הדוח החברה העמידה ערבויות להלוואות, שנטלה קבוצת ג'רביניה לצורך מימון פעילותה, בסכום כולל של כ-0.6 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקבוצת ג'רביניה ראו ביאור ב.10 (7) 2 לדוחות הכספיים.

<https://www.livemint.com/technology/gadgets/indians-binge-on-mobile-phone-use->

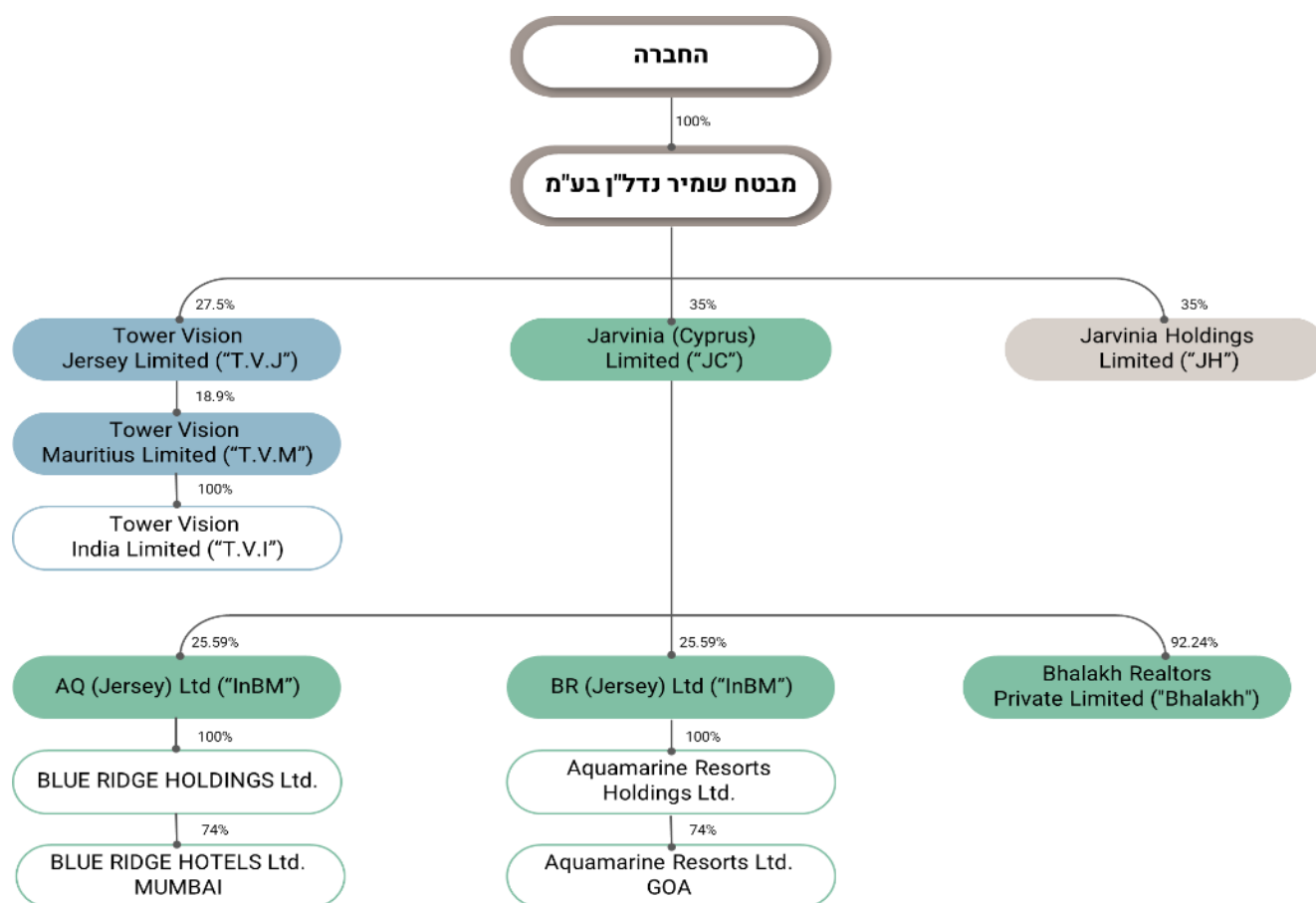
12

11673458134787.html

¹³ הנתונים נלקחו אתר האינטרנט של DATAPORTAL, המציגה נתונים דיגיטליים גלובליים.

<https://datareportal.com/reports/digital-2023-india>

תרשים החזקות הקבוצה בהשקעותיה בהודו



* בבעלות קבוצת ג'רביניה שתי השקעות (באמצעות חברות בנות וחברות קשורות) בתחום הנדל"ן בהודו.

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

JC השקיעה בשתי פעילויות. השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות והשקעה בפרויקט נדל"ן בעיר CHENNAI ("צ'נאיי")

היקף ההשקעה של JC בתחום הנדל"ן, הסתכם בכ- 25 מיליון דולר, בתמורה להחזקה בכ- 25.59% מהון המניות המונפק של InBM.

במהלך ינואר 2020 נחתם הסכם למימוש אחד הנכסים של INBM והתמורה שהתקבלה בידי החברה ממימוש זה עומדת על סך של כ- 2.7 מיליון דולר (9.5

מיליון ש"ח). כמו כן, במהלך דצמבר 2021 נחתם הסכם למכירה הנכס בגואה והתמורה שהתקבלה בידי JC הינה בסך של כ-221 אלף דולר.

לא צפויות להתקבל תמורות נוספות בגין השקעה זו. סך ההשקעה ב-InBM בספרי JC אופסה.

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

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

קבוצת ג'רביניה נמצאת בתהליכים עם רוכשים מקומיים למכירת חלקה בזכויות בקרקע זכויות הבניה בה.

8.4.3 השקעה בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

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

שיוכלו לחלוק את הוצאות השימוש באתרים ביחד עם המפעילים המקוריים. TVI נוהגת להבטיח את התקשרותה בחוזה ארוך טווח עם מפעיל סלולארי "דייר עוגן" (Anchor Tenant) עוד בטרם התחלת עבודות הבניה של כל אחד מהאתרים, כך שהאתרים אינם נבנים באופן ספקולטיבי אלא כנגד הזמנה מצד דייר עוגן, אשר מחויב כלפי TVI על פי תנאי הסכם המסגרת ובהתאם להערכת החברה, כי קיימת סבירות ממשית להצטרפות דייר נוסף לאתר. למיטב ידיעת החברה, TVI משכירה מגדלי תקשורת בעבור המפעילים הסלולאריים הפעילים ברחבי הודו. למועד הדוח, מעסיקה TVI כ-610 עובדים בכל רחבי הודו (כולל עובדי חברות קבלן) ומחזיקה בכ-10,190 אתרים. פרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-TVJ ראה ביאור 7.2.2 ב.11 (7) לדוחות הכספיים. לאחר מועד המאזן, ביום 30 בינואר 2023, נחתם בין TVM לצדדים שלישיים הסכם למכירת כל מניות TVI ("הסכם המכירה"). המכירה מנוהלת על ידי קבוצת השליטה בחברת TVM ומועד הסגירה הסופית של הסכם המכירה עדיין אינו ידוע והוא מותנה בקיום תנאים מוקדמים שונים וקבלת אישורים שונים כמפורט בהסכם.

סכום התמורה שיגיע לחברת TVM כתוצאה מהסכם המכירה ומועד קבלת התמורה גם הם עדיין אינם ידועים, שכן הם כפופים לקיום תנאים מוקדמים אשר כאמור, אינם בשליטת החברה. כמו כן, במקביל להסכם המכירה, מתקיימים מגעים בין חברת TVJ ובין קבוצת השליטה בחברת TVM לגבי חלק מסכומי התמורה אשר אמורים להיות מופקדים בנאמנות על פי הסכם המכירה וכן בקשר לאופן חלוקת התמורות לבעלי המניות של חברת TVM. מגעים אלו עדיין לא הבשילו ולתוצאותיהם תהיה השפעה על סכום התמורה הסופית שתגיע לחברת TVJ. בנוסף, בטרם תחולק תמורת המכירה על ידי חברת TVM ינוכו מהתמורה הוצאות שונות וכן יתבצע פדיון אג"ח שהנפיקה בעבר TVM – מאחר ולחברה אין בשלב זה מידע סופי לגבי סך הסכומים שינוכו ולגבי תוצאות ההליכים השונים ומאחר וחלוקת התמורה לבעלי המניות של חברת TVJ כפופה למפל חלוקה מורכב המותנה בסכומי התמורה

שיגיעו לחברת TVJ מחברת TVM – סכום התמורה שיגיע לחברת הבת עדיין אינו ידוע ולא ניתן להערכה.

8.4.4 להלן מידע כספי אודות חברות הכלולות בקבוצת ג'רביניה:

8.4.4.1 מידע כספי תוצאתי אודות JC (באלפי דולר):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(172)	(775)	הפסד תפעולי
(668)	(2,707)	הפסד לשנה

8.4.4.2 מידע כספי מאזני אודות JC (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
14,527	14,443	נכסים
87,949	90,352	התחייבויות
(73,202)	(75,909)	גרעון בהון
(87,453)	(89,872)	גרעון בהון החוזר

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
270	(1,432)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
270	(1,432)	רווח נקי (הפסד) לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
13,080	13,805	נכסים
13,314	14,177	התחייבויות
(234)	(371)	גרעון בהון
(5,998)	(6,292)	גרעון בהון החוזר

8.5 השקעה בנדל"ן בארה"ב

8.5.1 מידע כללי על תחום הפעילות

החברה משקיעה באמצעות מספר שותפויות בארצות הברית בארבעה נכסים מסחריים בארה"ב ביחד עם שותפים. במהלך השנים 2018 - 2021 השקיעה החברה סך של 7 מיליון דולר (כ-24 מיליון ש"ח) בשותפויות שונות בשיעור של 30%-33%.

8.5.1.1 מידע כספי תוצאתי אודות Bon MS Holdings LLC (באלפי דולר):

מחזיקה בנכס מסחרי מניב Harrisonburg, וירג'יניה.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
3,251	3,306	הכנסות
2,622	2,489	רווח תפעולי
871	736	רווח נקי לשנה

8.5.1.2 מידע כספי מאזני אודות Bon MS Holdings LLC (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
32,101	31,811	נכסים
28,426	27,999	התחייבויות
3,675	3,812	הון עצמי
1,095	1,120	הון חוזר

8.5.1.3 מידע כספי תוצאתי אודות Bon MS Evanston LLC (באלפי דולר):

מחזיקה בנכס מסחרי מניב ב-Evanston, אילינוי.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
3,813	4,640	הכנסות
2,685	858	רווח תפעולי
1,545	(860)	רווח (הפסד) נקי לתקופה

8.5.1.4 מידע כספי מאזני אודות Bon MS Evanston LLC (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
38,623	37,142	נכסים
32,272	32,251	התחייבויות
6,351	4,891	הון עצמי
(559)	135	הון חוזר

8.5.1.5 מידע כספי תוצאתי אודות Bon MS Greensburg LLC (באלפי דולר):

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
326	844	הכנסות
261	587	רווח תפעולי
174	280	רווח נקי לתקופה

8.5.1.6 מידע כספי מאזני אודות Bon MS Greensburg LLC (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
7,986	8,143	נכסים
5,916	5,908	התחייבויות
2,070	2,235	הון עצמי
245	401	הון חוזר

8.5.1.7 מידע כספי תוצאתי אודות Bon MS Davis LLC (באלפי דולר):

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
186	595	הכנסות
99	256	רווח תפעולי
65	990	רווח נקי לתקופה

8.5.1.8 מידע כספי מאזני אודות Bon MS Davis LLC (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
2,865	3,856	נכסים
(1,796)	1,796	התחייבויות
1,069	2,060	הון עצמי
114	247	הון חוזר

8.5.2 שוק הנדל"ן בארה"ב ושיעור הריבית

התוצר המקומי הגולמי הריאלי ("התמ"ג") עלה בקצב שנתי של כ- 2.7% ברבעון הרביעי של שנת 2022 וברבעון השלישי של שנת 2022 בכ- 3.2%. עלייה זו

עודכנה מהאומדן המקדים אשר פורסם בחודש ינואר 2023 אשר נאמד ב -
2.9%.

ההאטה בתוצר הריאלי ברבעון הרביעי של שנת 2022 בהשוואה לרבעון השלישי של שנת 2022, שיקפה בעיקר ירידה ביצוא והאטה בהוצאות הצרכנים, בהשקעות קבועות שאינן במגורים ובהוצאות המדינה והרשויות המקומיות. תנועות אלה קוזזו בחלקן על ידי עלייה בהשקעה במלאי הפרטי, ירידה קטנה יותר בהשקעה קבועה למגורים והאצה בהוצאות הממשל הפדרלי. היבוא ירד פחות ברבעון הרביעי מאשר ברבעון השלישי.

התוצר הדולרי הנוכחי עלה ברבעון הרביעי ב-6.7% בקצב שנתי לרמה של 26.15 טריליון דולר, עדכון כלפי מעלה של 0.2 נקודת אחוז מהאומדן הקודם. מדד המחירים לרכישות מקומיות גולמיות עלה ברבעון הרביעי של שנת 2022 ב-3.6%, עדכון כלפי מעלה של 0.4% מהאומדן הקודם. מדד המחירים ה-PCE עלה ב-3.7%, עדכון כלפי מעלה של 0.5%. בניכוי מחירי המזון והאנרגיה, עלה מדד המחירים ה-PCE ב-4.3%, עדכון כלפי מעלה של 0.4% מהאומדן הקודם.

שוק הנדל"ן בארה"ב ושיעור הריבית – כלכלת ארה"ב בעשור האחרון מתאפיינת בצמיחה מתמדת אשר מתבטאת בעלייה בתוצר המקומי הגולמי ובצמיחה במדדים כלכליים נוספים. עם זאת, בשנת 2020, עקב משבר הקורונה, חלה ירידה במדדים שונים בכלכלה האמריקאית, ובכלל זה בשוק העבודה ובהוצאות צרכניות. מגמה זו ניכרת ומתמשכת בשנת 2021 בשוק השכירות ובהיקפן הכולל של עסקאות הנדל"ן המסחרי בארה"ב.

שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בשווקים בעקבות שיעורי ריבית ואינפלציה גבוהים, המלחמה בין רוסיה ואוקראינה וחששות ממיתון¹⁴. הבנק המרכזי הפדרלי בארה"ב מפרסם, ששנת 2023 מייצגת את השנה השלישית ברציפות

¹⁴ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://am.jpmorgan.com/us/en/asset-management/adv/insights/market-insights/guide-to-the-markets/economic-and-market-update>

שבה האינפלציה גבוהה, למרות שהאינפלציה בירידה מהשיא שהגיעה אליו בשנת 2022, האינפלציה שבמחזור בחודש ינואר 2023 עדיין נחשבת לאיום כלכלי.¹⁵

ענף הנדל"ן המסחרי חווה בשנים האחרונות שינויים בהעדפות דיירים שמקורם בהליכי גלובליזציה ואורבניזציה הולכים וגדלים, בשינויים בדרישות הקיימות בשוק העבודה, כגון מיקום וגמישות סביבת העבודה, כמו כן האצה טכנולוגית, כגון בינה מלאכותית. פיתוחים טכנולוגיים משמעותיים משולבים בעולם הנדל"ן המסחרי. כמו כן, בשנים האחרונות נכנסו לשוק הנכסים המניבים קרנות הנדל"ן Real Estate Investment Trust ("REIT"), וכן גופים מוסדיים אחרים, כגון קרנות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל. גופים אלו אשר החלו לרכוש נכסים מניבים גדולים או פורטפוליו של נכסים מניבים שמושכרים לתקופה ארוכה. כניסת גופים אלו תורמת לעליה בשווי הנכסים.

נכון לרבעון השלישי של שנת 2022 היקף העסקאות בנדל"ן בארה"ב ירד ב-21% לעומת אשתקד. הירידות החדות ביותר הן במגזר המשרדים, בעוד שנדל"ן למגורים, תעשייה וקמעונאות נמצאים במצב מעט טוב יותר. שיעורי ההיוון של מגזרי המגורים והתעשייה בשנת 2022 היו בטווח של 3%-4%.¹⁶

מחודש פברואר 2023 ישנה אי ודאות מקרו-כלכלית לגבי שוק הנדל"ן בארה"ב. מצד אחד האינפלציה אולי הגיעה כבר לשיאה ומצד שני הבנק הפדרלי המרכזי בארה"ב המשיך להעלות את הריבית בניסיונו להחזיר את יציבות המחירים לצרכן. בנוסף, ריבית המשכנתאות מתקרבת לשיעור של 7% וגורמת להשפעה שלילית על התנאים בשוק הדיור למכירה.

¹⁵ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.usbank.com/investing/financial-perspectives/investing-insights/how-does-inflation-affect-investments.html>

¹⁶ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://am.jpmorgan.com/ca/en/asset-management/institutional/insights/portfolio-insights/alternatives/us-real-estate-outlook>

ביום 25 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ להקמת חברה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים ("השותף" ו-"החברה המשותפת") במטרה לרכוש, באמצעות החברה המשותפת, מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי בגדרה וכן את הפעילות של בית חולים זה ("בית החולים הסיעודי") לשם חידוש, שיפוצו, הרחבתו, הוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים להמשך תפעולו וניהולו.

בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (מתוכה הועמדו בתקופת הדו"ח 16.8 מיליון ש"ח, הכלולים בסעיף ב' לעיל) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח. ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, יחד עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. הסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021.

לחברה 3 דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

8.6.1 מידע כספי תוצאתי אודות מבטח אור (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
16,172	33,118	הכנסות
2,366	6,570	רווח תפעולי
823	3,233	רווח נקי לשנה

8.6.2 מידע כספי מאזני אודות מבטח אור (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
61,571	66,516	נכסים
(60,747)	(62,460)	התחייבויות
824	4,056	הון עצמי
(30,814)	(28,015)	גרעון בהון חוזר

8.7 מבטח קין אחזקות בע"מ ("מבטח קין")

במהלך שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-38.2 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרויקטי נדל"ן. 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. ההשקעות הללו מבוצעות על ידי באמצעות חברה קנדית המוחזקת בשיעור של 100% KIN MS Investments Ltd. (להלן - "KIN MS") 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.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון מבטח קין.

8.7.1 מידע כספי תוצאתי אודות KIN MS (באלפי דולר קנדי):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	
176	הכנסות
(246)	הפסד תפעולי
(601)	הפסד לשנה

8.7.2 מידע כספי מאזני אודות KIN MS (באלפי דולר קנדי):

ליום 31 בדצמבר	
2022	
20,559	נכסים
59	התחייבויות
20,500	הון עצמי
362	הון החוזר

8.7.3 שוק הנדל"ן בטורונטו, קנדה

קנדה ידועה כאחת מהכלכלות החזקות בעולם, זאת בשל משאבי טבע רבים ותעשייה מקומית מפותחת. בקנדה מתגוררים כ-38 מיליון איש והממשלה מעודדת הגירה אליה, בכל שנה מהגרים לקנדה כ-200 אלפי איש.

שיעור הריבית של בנק אוף קנדה עומד כיום על 4.5%.

בטורונטו, העיר הגדולה בקנדה, מתגוררים קרוב ל-3 מיליון תושבים ובמטרופולין העיר חיים עוד יותר מ-6 מיליון. טורונטו היא מרכז הכלכלה הקנדית בזכות מסחר עשיר המתקיים בה ומגוון מוקדי בילוי, פנאי ותרבות.

שוק המגורים בקנדה נמצא כעת בנסיגה לאחר שבתקופת הקורונה בה הריבית היתה נמוכה, מחירי הדירות עלו ב-46%. בשנת 2022 היקף מכירות דירות יד שניה ירד בכ-40%, לאחר עליה בהיקף המכירות של 120%.

בטורונטו רבתי חלה ירידה במכירות יד שניה של כ-50%, בהיצע דירות חלה ירידה של 15% והמחיר המשוקלל ירד בכ-15%.

ברבע האחרון של 2022, מכירת דירות במתחמים משותפים ירדה ב- 58% על בסיס שנתי. במכירת דירות "על נייר" (pre construction) חלה ירידה משמעותית ויזמים דוחים או מבטלים פרויקטים. הביקוש לדיור בטורונטו הוא גבוה ונתקל בהיצע נמוך, כך שלמרות עליית הריבית בקנדה ל- 4.5%, התחזית היא שבטווח של כשנתיים, השוק יחזור למצב נורמלי ויחול איזון בין הביקוש להיצע דירות¹⁷.

8.8 נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח

החברה בעלת נכס מקרקעין בשטח של כ-2 דונם, הכולל מבנה בן 2 קומות, הממוקם ברח' המנופים 3 בהרצליה פיתוח, והידוע כגוש 6592 חלקה 39 ("נכס המקרקעין" ו-"המבנה", לפי העניין) בעל יעוד שימוש לתעשייה עתירת ידע ומסחר. בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584: הר/2408 - המנופים 3-5 ("התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הממוקם ברחוב המנופים 3, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.

ביום 24 באפריל 2021, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א את התוכנית.

השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 51,350 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בינואר 2023, החברה התקשרה בסדרת הסכמים שעניינם הקמת פרויקט בנייה בעירוב שימושים הכולל כ- 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, מטלה ציבורית, 92 יח"ד במתכונת יחידות מיקרו

¹⁷ הנתונים האמורים נלקחו מ YAZAMNOO NADLAN MASTER קרן 35 בע"מ, סקירה 2023 שוק הנדל"ן בקנדה של בנג'מין טל,

ס' כלכלן ראשי של בנק CIBC.

בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ"א וכ- 8,000 מ"ר מרתפי חניה על מקרקעין שבבעלותה ביחד עם שתי חלקות גובלות נוספות, שבבעלות צדדי ג'. כמו כן, התקשרה החברה, יחד עם בעלי החלקות הגובלות, בהסכם מכר של כל הזכויות למגורים עם צד ג'. חלקה של החברה בתמורה מסתכם בכ- 29 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ לפני מס. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בנכס נדל"ן בהרצליה ראו ביאור 11.d. לדוחות הכספיים.

8.9 פיתוח נכס נדל"ן מניב ברמת גן

ביום 26 בדצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם עם חברת אשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום"), במסגרתו רכשה 20% מזכויותיה של אשטרום בקרקע ברמת גן, בשטח כולל של כ-2.5 דונם, הנמצאת בצומת אבא הלל-רחוב היצירה ברמת גן וכן חתמה על הסכם לניהול העסקה המשותפת ("העסקה המשותפת").

סך עלות המקרקעין בעסקה המשותפת הינו כ-76 מיליון ש"ח, אשר מהווה תשלום על הזכויות הקיימות. עם אישור הזכויות העתידיות, שאישורן מותנה באישורה של תכנית המתאר למתחם הבורסה ובכפוף לאישור תב"ע מפורטת, שתוכן על בסיסה ואשר צפויה להקנות זכויות בניה בהיקף של כ-2000%, פרק הזמן הצפוי לאישור התוכניות הנ"ל משוער כפרק זמן של עד 3 שנים, תשלם העסקה המשותפת למוכרים סכומים נוספים המסתכמים לסך נוסף של כ-58 מיליון ש"ח נוספים. מובהר, כי עד התחלת הבניה, תהא זכאית העסקה המשותפת לדמי השכירות על פי הסכמי השכירות המתקבלים מפעילות של שוכרים במקרקעין לרבות פעילות תחנת תדלוק במקרקעין בסך שנתי כולל של כ-2.2 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 השקיעה החברה סך של 19,396 אלפי ש"ח בגין נכס זה.

סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 21,052 אלפי ש"ח.

9. השקעות בתחום האנרגיה

9.1 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

מידע כללי על תחום הפעילות

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

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

הרפורמה במשק החשמל

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

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חוק משק החשמל

פעילותה של החברה כפופה, בין היתר, לחוק משק החשמל ולתקנות שהותקנו מכוחו, לאמות המידה שמפרסמת רשות החשמל ולהחלטות והסדרות של רשות החשמל המסדירים את הפעילות במשק החשמל ואת פתיחת משק החשמל בישראל לתחרות. חוק משק החשמל כולל, בין היתר, הוראות בנושא רישוי השחקנים השונים במשק החשמל, הוראות המתייחסות לבעל רישיון ספק שירות חיוני ולחובותיו וכן הוראות המתייחסות לרשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה ותפקידיה. בנוסף, MRC משתמשת בגז טבעי לצורך ייצור חשמל, ולפיכך להסדרה הרגולטורית ולהחלטות של משרד האנרגיה ושל רשות הגז קיימת השפעה עקיפה של פעילותה של החברה.

על פי חוק משק החשמל, לא תיעשה פעילות מהפעילויות הקבועות בחוק משק החשמל אלא על פי רישיון לפי חוק משק החשמל, ופעילותיו של בעל רישיון תהא בהתאם לתנאי רישיונו. תקנות הרישיונות כוללות הוראות בדבר התנאים למתן הרישיון, הכללים להפעלתו והחובות החלות על בעל הרישיון.

ההסדרים הרגולטורים החלים על יצרני חשמל פרטיים נקבעו תוך הבחנה בין טכנולוגיות הייצור השונות המשמשות אותם, ולפיכך ההסדרים החלים על החברה, אשר לה תחנת כוח בטכנולוגיית קונבנציונלית, אינם זהם להסדרים החלים על יצרני חשמל בטכנולוגיות קונבנציונליות.

הסדרה תעריפית של MRC

לפרטים אודות התשלום עבור האנרגיה שמופקת בתחנות הכח באלון תבור, ראו ביאור 10(ב)(7)(14)(ז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

חומר הגלם העיקרי המשמש את MRC הינו גז טבעי, המסופק בישראל. ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד ("אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר ("ההסכם"). על פי

ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ-0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר של כ-1 מיליארד דולר. במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי Take or Pay.

חסמי כניסה ויציאה עיקריים

חסמי כניסה

רכישת תחנות כוח פועלות כפופות לזכייה במכרזי המכירה של חח"י ומחייבות, בין היתר, העמדת הון עצמי בהיקפים מהותיים או, לחלופין, התקשרות עם גופים פיננסיים להשקעה משותפת. מגבלות ריכוזיות משקית והיקף החזקות ענפי במשק החשמל עשויות להגביל הקמת תחנות כוח חדשות על ידי בעל רישיון ייצור ובעלי עניין בהם (המחושב לגבי טכנולוגיה קונבנציונאלית).

חסמי יציאה

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

לקוחות

על פי תנאי המכרז, תחנות הכח של MRC עומדות כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל ("מנהל המערכת"), ולא יבצעו עסקאות ישירות עם צרכני קצה. בתמורה, יהיו תחנות הכח זכאיות לקבלת תשלומים קבועים לתקופה של 15 שנה ולתקופה של (כ-20 שנה לפיקר, בהתאם לזמינותן התפעולית. מנגנון תשלומי הזמינות, המהווים חלק מהותי משווי האתר, מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים חיצוניים אחרים. מלבד תשלומי הזמינות להן זכאית MRC כאמור, מוכרת MRC את החשמל המיוצר על ידה לרשת החשמל, במסגרת השוק הסיטונאי לחשמל.

לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ב)(7)(16)(ז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

תחרות

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

יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת על מנת להפוך לשחקן משמעותי בתחום ייצור החשמל, הן בדרך של ייצום והקמה של תחנות כוח חדשות (קסם), השתתפות במכרזים נוספים במסגרת הפרטת תחנות הכוח של חח"י ועוד. לעניין זה יצוין כי ביום 20 במאי 2020 הגישה קבוצה בה חברה ויתר בעלי המניות של MRC הצעה במסגרת מכרז לרכישת תחנת כוח באתר רמת חובב של חח"י. הקבוצה לא זכתה במכרז זה. חברת חשמל פרסמה ב 20 לדצמבר 2021 מכרז למכירת תחנת כוח אשכול שבאשדוד. החברה ביחד עם אשטרום ורפק אנרגיה הגישה הצעה למכרז. נמסר כי הקבוצה המציעה עלתה ברשימת המציעים האחרונים. המועד להגשת ההצעה במכרז נדחה ליום 19 באפריל 2023.

9.2 פרטים אודות השקעות החברה בתחום האנרגיה

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, למועד הדוח, במניות של חברות בתחום ההשקעות הריאליות ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*) אלפי ש"ח	שווי שוק אלפי ש"ח	שווי שוק בסמוך למועד פרסום הדוח אלפי ש"ח
קסם	9.2.1	2018	53.00%	4,761	לא סחירה	לא סחירה
MRC	9.2.2	2019	33%	177,754	לא סחירה	לא סחירה
שמיר אנרג'י	9.2.3	2022	100%	2,481	לא סחירה	לא סחירה

(* העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים).

9.2.1 קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

קסם הינה חברה, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ- 780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה והיא רשאית להקים תחנה גדולה יותר כפוף לאישור הוועדה לתשתיות לאומיות בתנאים שנקבעו על ידה.

ביום 9 לדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקסם ראו ביאור 10 א. (3) א. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(1,777)	(1,467)	הפסד לשנה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
53	39	נכסים
8,993	10,446	התחייבויות
(8,940)	(10,407)	גרעון בהון
(30)	(10)	גרעון בהון החוזר

9.2.2 MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC")

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

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

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

התמורה במסגרת המכרז. עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים. ביום 16 באוגוסט 2022, התקשרה שותפות בבעלות מלאה של MRC במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר הצמודה לאתר תחנת הכח אלון תבור. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 17 באוגוסט 2022 (אסמכתא 2022-01-104284).

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה MRC ראו ביאור 10 ב. (7) 14 לדוחות הכספיים ודוחותיה הכספיים של MRC ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוחותיה הכספיים של החברה כחברה כלולה מהותית.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
614,267	713,405	הכנסות
165,532	226,225	רווח תפעולי
51,959	219,886	רווח לפני מס
40,019	169,304	רווח לשנה

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

ליום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
2,202,364	2,339,316	נכסים
1,932,341	1,899,989	התחייבויות
270,023	439,327	הון עצמי
(4,183)	(104,358)	גרעון בהון החוזר
261,926	281,711	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

9.2.3 מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ("שמיר אנרג'י")

במהלך התקופה הקימה החברה את חברת שמיר אנרג'י. שמיר אנרג'י פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

1. ביו גז:

שמיר אנרג'י 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. ביו גז הוא גז המופק מחומר אורגני בתהליך של עיכול תאי בתנאים אנארוביים, על ידי אוכלוסיות מיקרואורגניזם. ביו גז משמש כדלק להנעת מנועים או כחומר בעירה. מתקן הביו גז מהווה מתקן קצה לטיפול בפסולת חקלאית, לרבות פרש בעלי חיים, תוך ייצור חשמל ודשנים אורגניים לשימוש חוזר בחקלאות. 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. במקביל, פועלת החברה לקידום סטטוטורי של הפרויקטים בגופי התכנון השונים.

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

בנוסף, שמיר אנרג'י יוזמת ומקדמת פרויקטים של אגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. במסגרת זו, חתמה שמיר אנרג'י על מספר הסכמים עם קיבוצים, ישובים ובעלי קרקע פרטיים על אופציה לייזום והקמת פרויקטים של אגירת אנרגיה על אותן קרקעות.

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

3. תחום סולארי:

שמיר אנרג'י מקדמת מספר שיתופי פעולה לייזום והקמה של פרויקטים בתחום הסולארי בארץ ובעולם. בתוך כך, שמיר אנרג'י חתמה יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמי אופציה לפיתוח וייזום פרויקטים בתחום הסולארי בישראל ופועל לקדם פרויקטים אלו מול הגופים הרלוונטיים.

10. השקעות בחברות טכנולוגיה

10.1 כללי

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

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

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

להצלחה עצומה העונה על הציפיות הרבות של המייסדים והמשקיעים.

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

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

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

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

9.3 פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה

9.3.1 השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Bean & Co	Bean הנה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו באמצעות הפעלת טכנולוגיות מתקדמות וכן יצור, הפצה ומכירת קקאו ופלנטיין במדינות דרום אמריקה, אפריקה ואוקיאניה.	2016	גידול, שיווק ומכירה של מוצרי קקאו שונים.	23.98%	23.98%	בשנת 2022 הכנסות בסך של כ- 2.4 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.1 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	-	11,687	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Supplant Ltd.	Supplant מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחסכון במים ולהגדלת היבול.	2018	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	30.67%	26.95%	בשנת 2022 הכנסות בסך של כ- 1.6 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.2 להלן.	לחברה מרבית המקורות המספקים להשלמת התוכנית העסקית. לאחר תאריך המאזן, החברה השלימה גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך פברואר 2023 בוצע גיוס על ידי משקיעים חדשים וקיימים.	16,664	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Aliada Group Inc	חברת Aliada הינה חברה המחזיקה ב- IP בתחום הסייבר.	2016	מתן רישיון לשימוש בפטנטים קיימים.	30.84%	25.72%	בשנת 2022 הכנסות בסך של 3.6 מיליון יורו. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.3 להלן.	במהלך שנת Aliada 2020 מכרה את עיקר נכסיה והתחייבויותיה לחברת Miros לצורך מיזוג עם משקיע נוסף בתחום פעילות החברה.	-	5,337	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Miros Development Group Inc	חברת Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2020	חברת החזקות.	45%	45%	לפרטים ראו סעיף 10.2.1.4 להלן.	במהלך השנה החברה רכשה את נכסיה והתחייבויותיה של חברת Aliada ומיד לאחר מכן מכרה אותם לחברת Thalestris Limited בתמורה למניות של חברה וז.	-	14,948	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Cellium Technologies Ltd	סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת	2017	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	28.62%	22.67%	נמצאים בשלבי פיתוח. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 10.2.1.5 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2023 מתבצע תהליך גיוס על ידי משקיעים חדשים וקיימים.	746	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
	מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.									
Accelario Software Ltd	Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר ומכירות.	24.04%	20.63%	בשנת 2022 הכנסות בסך של כ-0.4 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.6 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים לשם צריכה משמעות יותר התוכנית העסקית המלאה.	במהלך 2021 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים. החלק השני של הגיוס יתבצע במהלך 2023.	6,560	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
תמר רובוטיקה בע"מ	תמר רובוטיקה עוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	31.71%	22.99%	בשנת 2022 אין הכנסות לחברה. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 10.2.1.7 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית השנתית בו היא נמצאת ונמצאת בשלבי סיום של גיוס הון ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2023 בתהליך גיוס ממשקיעים קיימים וחדשים.	5,096	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2022 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Stardom Media Ventures L. P	קרן Stardom עוסקת בהשקעות בסטרטאפים בתחום המדיה.	2020	הקרן נמצאת בשלב ההשקעות שלה.	10.55%	10.55%	לפרטים ראו סעיף 10.2.1.8 להלן.	הקרן גייסה 65 מיליון דולר, מתוכם החברה התחייבה להשקיע סך של 6.8 מיליון דולר.	-	17,261	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

(*) השווי בספרים כולל הלוואות בעלים.

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

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

במהלך השנים 2017-2022 העמידה החברה הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ- 4 מיליון דולר (13.8 מיליון ש"ח). ההלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Bean.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב- Bean ראו ביאור 10 ב. (7) 4 לדוחות הכספיים.

9.3.1.1.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
1,782	2,473	הכנסות
(3,191)	(3,108)	הפסד תפעולי
(3,463)	(17,679)	הפסד לפני מס
(3,209)	(19,070)	הפסד לשנה

9.3.1.1.2 להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי

דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
47,450	32,967	נכסים
28,363	32,951	התחייבויות
19,087	17	הון עצמי
(2,553)	(1,511)	גרעון בהון החוזר
(2,757)	(3,078)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

10.2.1.2 Supplant Ltd ("סופלנט")

סופלנט מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחסכון במים ולהגדלת היבול.

במהלך השנים 2018-2022 השקיעה החברה סך של 11.1 מיליון דולר (כ-37.7 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב-Supplant ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 30.65%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון סופלנט.

10.2.1.2.1 להלן מידע נספי תוצאתי אודות סופלנט (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
455	623	הכנסות
(8,750)	(14,362)	הפסד תפעולי
(8,832)	(14,221)	הפסד לתקופה

10.2.1.2.2 להלן מידע נספי מאזני אודות סופלנט (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2020	2022	
6,741	13,793	נכסים
2,567	3,112	התחייבויות
4,174	10,681	הון עצמי
3,036	5,823	הון חוזר
(8,264)	(13,371)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

10.2.1.3 Aliada Group, Inc ("אליאדה")

אליאדה הינה חברת אחזקות, המחזיקה ב- IP בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים. במהלך שנת 2016 החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 2.7 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-30.84%. בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של כ- 2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה לשם מיזוג עם חברה הפועלת בתחום פעילותה.

לחברה דירקטור אחד מתוך ארבעה בדירקטוריון אליאדה וחברות הבת שלה.

10.2.1.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות אליאדה (באלפי יורו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
2,631	3,686	הכנסות
69	67	רווח תפעולי
3	64	רווח נקי לשנה

10.2.1.3.2 להלן מידע כספי מאזני אודות אליאדה (באלפי יורו):

ליום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
1,698	1,507	נכסים
300	139	התחייבויות
1,398	1,368	הון עצמי
1,374	1,352	הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
(40)	(14)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

10.2.1.4 Miros Development Group Inc ("Miros")

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

לחברה החזקה ב-Miros בשיעור של 45%.

10.2.1.4.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Miros (באלפי

יורו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(169)	(6)	הפסד תפעולי
(169)	(96)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
9,137	9,136	נכסים
11	16	התחייבויות
9,126	9,120	הון עצמי
(10)	(16)	גרעון בהון החוזר

Cellium Technologies Ltd. 10.2.1.5 ("סליום")

ביום 2 בפברואר 2017 התקשרה החברה עם חברת סליום בהסכם השקעה. סליום מפתחת מערכות רדיו מתקדמות, המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים, של תקשורת סלולרית בדור רביעי וחמישי ותקשורת WiFi. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשרות וביצועי רשת מעולים תוך עלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק. במהלך השנים 2017 עד 2022 השקיעה החברה בסליום סך כולל של 5.8 מיליון דולר (כ-19.8 מיליון ש"ח). שיעור החזקות החברה בסליום עומד על 28.628%.

לחברה שני דירקטורים מתוך חמישה בדירקטוריון סליום.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(15,960)	(20,822)	הפסד תפעולי
(16,365)	(19,670)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
7,481	5,565	נכסים
1,983	2,071	התחייבויות
5,498	3,494	הון עצמי
4,595	2,924	הון חוזר

Accelarario Software Ltd. ("**Accelarario**") 10.2.1.6

Accelarario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית. במהלך השנים 2019-2022 השקיעה החברה סך של כ-12.5 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 24.04%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Accelarario.

10.2.1.6.1 להלן מידע נספי תוצאתי אודות Accelarario (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
368	405	הכנסות
(2,269)	(3,559)	הפסד תפעולי
(2,269)	(3,559)	הפסד לתקופה

10.2.1.6.2 להלן מידע נספי מאזני אודות Accelarario (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר 2020		
2021	2022	
1,978	3,870	נכסים
931	1,072	התחייבויות
1,048	2,798	הון עצמי
(144)	553	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

10.2.1.7 תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")

תמר רובוטיקה הינה חברה המפתחת ומייצרת רובוט לניתוחי מוח.

במהלך השנים 2019-2021 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-

11.5 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 31.708%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון תמר רובוטיקה.

10.2.1.7.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות תמר רובוטיקה (באלפי

ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(6,701)	(7,081)	הפסד תפעולי
(7,117)	(6,420)	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
8,338	4,168	נכסים
1,084	703	התחייבויות
7,254	3,465	הון עצמי
5,118	3,007	הון חוזר

10.2.1.8 ניוטרוני אבטחת מידע בע"מ ("ניוטרוני")

ניוטרוני הינה חברת סייבר פרטית, המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות על ידי תכניות מאושרות לבין וירוסים או פעולות, שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר. החברה השקיעה במהלך השנים 2015 עד 2019 בניוטרוני סך כולל של 51.9 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2020 הפחיתה החברה את יתרת השקעתה בניוטרוני בסכום של 5,395 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד. ביום 2 במרץ 2021, נחתם הסכם בין ניוטרוני לבין חברת Cyberlynx Secutity Ltd. (להלן: "סייברלינקס") ועם Acronis International GmbH (להלן: "AIG") (סייברלינקס ו-AIG יחד "הרוכשים") שלפיו הרוכשים רכשו את עיקר נכסיה של ניוטרוני (לרבות כל הקניין הרוחני שלה) בתנאים שונים, כפי שמפורטים בהסכם שבין הצדדים. לפרטים נוספים ראו ביאור 10.ב. (7). 3 לדוחות הכספיים.

10.2.1.9 Stardom Media Ventures L.P ("Stradom")

Stradom הינה קרן, העוסקת ביצוע השקעות בחברות מדיה לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולרי ושידור וכיוב' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות. במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן Stradom על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן Stradom סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה ב-Stradom בכ-10.55%. כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי KDCP GP KDC Media Fund Ltd ("KDC") בשיעור של 26%. לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC ו-שני נציגים מתוך שישה בוועדת ההשקעות של הקרן.

10.2.1.9.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Stradom (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
1,370	73	רווח תפעולי
1,395	8	רווח נקי לשנה

10.2.1.9.2 הלהן מידע כספי מאזני אודות Stradom (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
30,110	44,289	נכסים
4,751	923	התחייבויות
25,359	43,366	הון עצמי
(220)	906	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

10.2.2 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

10.2.2.1 השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
State of Mind Ventures ("SOMV")	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בשלבים מוקדמים בתחום הביו דאטה, חלל, תקשורת, סייבר ועוד.	2015	Investment period over	10.667%	החברה התחייבה להשקיע 8 מיליון דולר, מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.22 – 7.9 מיליון דולר.	45,003	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
State of Mind Ventures - קרן 2	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה.	2018	Investment period	5.8%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 6 מיליון דולר מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.22 4.8 מיליון דולר.	15,430	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period over	11.84%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.22 1.9 מיליון יורו.	36,898	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

10.2.2.2 השקעות נוספות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שיעור החזקה בפועל	שווי בספרים ליום 31.12.22 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
גילת רשתות לוויין בע"מ	גילת עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של תחנות לוויין זעירות לרשתות תקשורת המספקות תקשורת לוויינים בין אתר מרכזי למספר רב של משתמשי קצה המפוזרים במקומות רחוקים.	2000	4.97%	57,396	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם לשווי שוק בבורסה. לפרטים ראו סעיף 10.2.2.2.1.
Lendbuzz	Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב.	2017	8.15%	136,155	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם לשווי שוק בבורסה. לפרטים ראו סעיף 10.2.2.2.2.

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה השקעות ב- 12 חברות טכנולוגיה נוספות אשר ההשקעה בהן מוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (על פי שווי החברות בגיוס האחרון). השווי המצטבר של החברות הנ"ל בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 אינו מהותי (שווי השקעת החברה בהן נע בין 1.5 מיליון ש"ח ועד ל-21 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-90 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 1% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 12 החברות, 7 חברות הינן חברות הפועלות בתחום הרפואה ו-5 חברות הפועלות בתחום הטכנולוגיה.

10.2.2.2.1 גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

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

במהלך פברואר 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 לשנת 2022 רווח, לפני מס, בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

כתוצאה ממימוש זה, למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מחזיקה ב-2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.974% מהון המניות של גילת והיא ויתרה על זכאותה למיני דירקטור בדירקטוריון גילת. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בגילת ראו ביאור 6 ג. לדוחות הכספיים.

10.2.2.2.2 השקעה ב-Lendbuzz Ltd. ("Lendbuzz")

Lendbuzz מעמידה שירות און ליין למימון רכבים לזרים ללא Credit Score בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו-Machine Learning כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון ממנה.

במהלך השנים 2017-2021 השקיעה החברה סך של כ-6.5 מיליון דולר (כ-

20 מיליון ש"ח).

במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת 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 (12,328 אלפי ש"ח) ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החזקות החברה ב-Lendbuzz מסתכמות בכ-8.15% (6.91% בדילול מלא).

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 136,155 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-Lendbuzz ראו ביאור 6.ו. לדוחות הכספיים.

פרק ד

מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

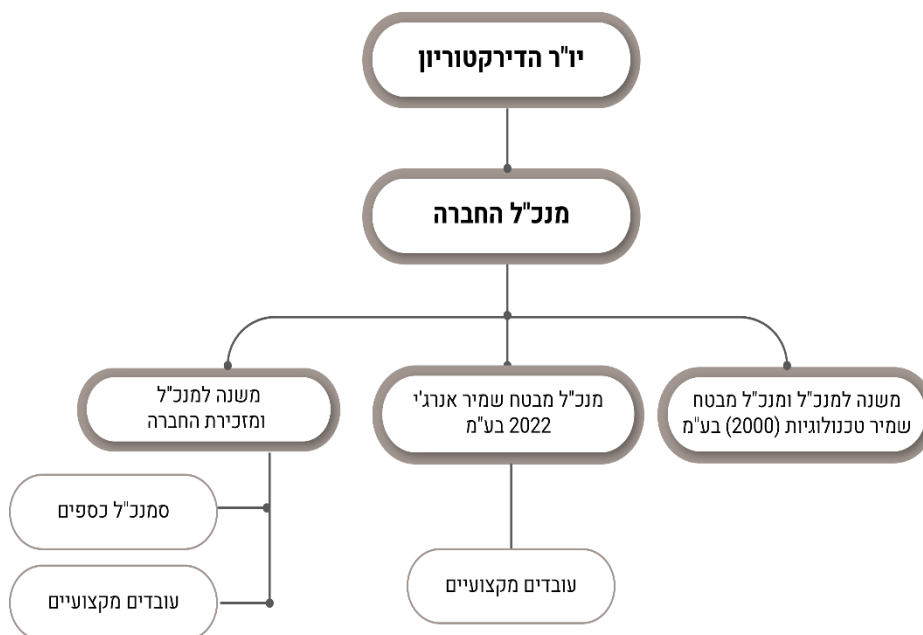
11. תחרות

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

12. הון אנושי

בחברה מועסקים שמונה עובדים. מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה. בתפקידו, מר שמיר מרכז ומנתב את האסטרטגיה העסקית של החברה, ובתוך כך של חלק מהחברות המוחזקות על ידה. לפיכך, לחברה תלות מהותית בפעילותו של מר שמיר. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר מאיר שמיר ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן ובאור 17 ב' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן.

להלן תרשים ארגוני של החברה:



13. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם ההון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 261,187 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022, ההון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 132,944 אלפי ש"ח.

14. מימון

14.1 להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוב בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2022:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2022		
הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
5.4%-6.01%	5.36%-5.85%	מקורות בנקאיים
6.4%	-	אגרות חוב

14.2 מגבלות אשראי

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

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

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

14.3 שעבודים

במהלך שנת 2021 שעבדה החברה את מלוא זכויותיה במגדלי הוד השרון בע"מ לטובת הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי.

14.4 הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים ליום 31.12.2022

שם המלווה	תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'
היקף הלוואה	מסגרת של 200 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 370 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 400 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2022	150.6 מיליון ש"ח	(***)	(***)
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -1.2% .1.26%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -0.65% 1.01%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -0.71% 1.2%
מנגנון הפירעון	100 מיליון ש"ח בתום התקופה (9/2025). פירעון ריבית רבעוני. 50.6 מיליון ש"ח לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית רבעוני.	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	ינואר 2023 עד אוקטובר 2027	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	תקופה של 0-25 חודשים בהתאם לצרכי החברה.
בטוחות	שעבוד מניות מגדלי הוד השרון בע"מ	כן (**)	כן (**)
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	כן

שם המלווה	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'	תאגיד פיננסי
היקף ההלוואה	מסגרת של 300 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 210 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	270.825 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2022	(***)	(***)	286 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת. הלוואה נון ריקטורס.
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -0.850.7%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -0.8%-1.1%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -4.25% 6.25%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה.	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	התחייבות לתאגיד פיננסי בגין מימון פרויקט ספציפי הנפרע במקביל להחזר המימון בגין הפרוייקט.
בטוחות	כן (**)	כן (**)	שיעבוד ספציפי על הזכויות הכספיות של החברה ובהתאם נקבע שיעור התמורה לו הוא זכאי.
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	לא

(*) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

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

(***) מסגרות האשראי מחודשות באופן שוטף לתקופות קצרות שונות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 היקף האשראי המנוצל עומד על סך כולל של 1,027.7 מיליון ש"ח, מתוכו הלוואות לזמן קצר בסך 227.7 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך (לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים) בסך של 800 מיליון ש"ח.

אגרות חוב שהונפקו על ידי חברה מאוחדת מניף:

שם המלווה	אגרות חוב (סדרה א')
היקף ההלוואה	הנפקת אגרות חוב סך של 320 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2022	315.59 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל פלוס 2.4%
מנגנון הפירעון	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.
מועדי פירעון	החל מספטמבר 2024 עד ספטמבר 2027.
בטוחות	לא
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן

(*) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

15. מיסוי

ראו ביאורים 2 כ' ו-16 לדוחות הכספיים.

16. הליכים משפטיים

החברה אינה צד לתביעות משפטיות מהותיות.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה ממשיכה להיות מעורבת בהשבחת ההשקעות אותן ביצעה בעבר ונמצאת בתהליך של בחינת השקעות חדשות, שלחלקן צפויה השפעה מהותית על החברה. בהתאם לנוהל ההשקעות של החברה שאושר בדירקטוריון החברה, ההחלטות בדבר השקעות בחברות בסכום כולל של עד 4 מיליון דולר מתקבלות על ידי הנהלת החברה ומדווחות לדירקטוריון החברה. השקעות בסכום כולל של מעל 4 מיליון דולר כפופות לאישור דירקטוריון החברה. בחלק מתהליך קבלת ההחלטות של השקעותיה החברה נעזרת ומתייעצת במומחים ויועצים חיצוניים הרלוונטיים לפעילות נשוא ההשקעה. מימוש השקעותיה של החברה כפוף לקבלת אישור ועדת ההשקעות והדירקטוריון.

19. דיון בגורמי סיכון

19.1 סיכונים מקרו

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

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

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

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

19.2 סיכונים ענפיים

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

19.2.2 שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ - החברה פועלת בתחומים שונים של שוק ההון, אשר היקף הפעילות בהם מושפע, במישרין ובעקיפין, ממצב שוקי ההון בארץ ובעולם.

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

19.2.4 החזקות בתחום חברות הזנק - חברות הזנק עלולות להיתקל בקשיים אשר יחבלו ביכולתן להשיג את מטרותיהן העסקיות, לרבות קשיים בגיוס הון, עיכובים בפיתוח מוצרים, קושי בחדירה לשווקים, התיישנות מהירה של טכנולוגיות, תחרות גוברת בתחום פעילותן, הקטנת ביקושים ועוד. השקעה בחברות הזנק הינה השקעה עתירת סיכון, בין היתר, לאור האפשרות שחברות מושקעות לא תוכלנה להשיג את מטרותיהן והשקעת החברה בחברות המושקעות תרד לטמיון. הצלחתן של החברות בהן החברה השקיעה ו/או תשקיע, תלויה ברמת הניהול של אותן חברות, באיכות כוח האדם המועסק בהן, במצב השווקים הבינלאומיים, באיכות הטכנולוגית של המוצרים המוגמרים אותם מפתחות ומספקות החברות המושקעות ובשינויים בה, בכך שפיתוח המוצר לא ייתקל בקשיים ועיכובים

הכרוכים בעלויות נוספות שהיקפן לא ניתן להערכה, וכן ביכולתן להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון ובמחיר נכון. בנוסף, החברות פועלות בסביבה טכנולוגית תחרותית ביותר המתפתחת במהירות. רבות מחברות אלה מתחרות במסגרתן פעילותן, הן בחברות מבוססות יותר בעלות יתרונות במשאבים וביכולות העומדים לרשותן, והן בחברות חדשות המצטרפות לשווקים בהן פועלות חברות אלו.

19.3 סיכונים מיוחדים לחברה

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

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

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

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

19.3.5 סייבר - פעילות החברה מתבססת על שימוש במערכות מידע ומחשוב שונות. החברה נוקטת באמצעים שונים על מנת להבטיח את תקינות ומהימנות מערכות המחשוב ואת סדירות השימוש וזאת באמצעות גיבויים, אבטחת מידע ותחזוקה שוטפת. עם זאת, במקרה של קריסה במערכות המחשוב, החברה תהיה חשופה לפגיעה מהותית שלילית בפעילותה. כמו כן חשופה החברה לניסיונות פריצה וחדירה של גורמים זרים למערכות המידע והמחשוב שלה, לפיכך היא פועלת לצמצום החשיפה על ידי נהלי עבודה סדורים, שימוש בתכנות הגנה וביצוע בקורות פנימיות.

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

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



דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

חלק ב

דוח הדירקטוריון

תוכן העניינים

108	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
123	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	חלק ב'
125	היבטי ממשל תאגידי	חלק ג'
130	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	חלק ד'

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2022. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2022 ("תקופת הדוח").

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

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

1.2. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח

1.2.1 בדבר האירועים החיצוניים אשר משפיעים על פעילותה של החברה, ראו פרק ב' – מידע אחר בחלק תיאור עסקי התאגיד.

1.2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.2.2.1 ביום 2 במאי 2022 השקיעה החברה סך של כ-5.7 מיליון ש"ח בחברת מבטח

קין אחזקות בע"מ ("מבטח קין"), בה החברה מחזיקה 70% וחברת Kim Capital Partners Inc. מחזיקה 30%. לפרטים ראו דוח מידי מיום 2 במאי 2022 (אסמכתא 2022-01-053386). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 היקף השקעותיה של החברה במבטח קין עומד על סך 38,272 אלפי ש"ח.

1.2.2.2 ביום 16 באוגוסט 2022 התקשרה שותפות בבעלותה המלאה של MRC

במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר באתר תחנת הכח אלון

- תבור. ראו דו"ח מידי מיום 17 באוגוסט 2022 (אסמכתא -01-2022
104284) וביאור 10 ב. (7) 14. לדוחות הכספיים המאוחדים.
1.2.2.3 ביום 4 בינואר 2023 החברה התקשרה בסדרת הסכמים לעניין הקמת פרויקט
בנייה על הקרקע של החברה ברחוב מנופים בהרצליה, ביחד עם צדדי ג' בעלי
חלקות צמודות. ראו דוח מידי מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא -01-2023
002826) וביאור 11 ד. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.2.3 שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

ביום 6 באוקטובר 2022 מינתה אסיפת בעלי המניות של החברה ("האסיפה"), עד
למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה, את הדירקטורים מר מאיר שמיר, מר
יחזקאל דברת ומר אביגדור יצחקי. בנוסף, מינתה האסיפה את מר יובל גביש
כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי על אסיפה מיום 30
באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-110866) ודוח מידי על תוצאות אסיפה
מיום 6 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-110866), המוכללים בזאת על
דרך ההפניה.

2. השפעות על הרווח הנקי

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

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

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

3. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022

לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה	
	ביום 31 בדצמבר 2021	2022
נכסים שוטפים	462,036	590,652
נכסים שאינם שוטפים	1,748,437	2,728,547
הגידול נובע, בעיקר, משיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*), השקעות נוספות שבוצעו במהלך התקופה בניכוי תמורה ממימוש השקעות.		
סך הכל נכסים	2,210,473	3,319,199
התחייבויות שוטפות	100,369	329,465
הירידה נובעת, בעיקר, מקבלת אשראי בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת וממיון התחייבות לתאגיד פיננסי מהתחייבויות לזמן קצר.		
התחייבויות שאינן שוטפות	809,659	1,516,329
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ופיננסיים והנפקת אג"ח לשם מימון הפעילות השוטפת של חברה מאוחדת (מניף) וכן מאשראי לזמן ארוך שהתקבל לשם מימון פעילותה השוטפת.		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,143,629	1,290,269
הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, הנובע, בעיקר, ממימוש ומשערוך השקעות ומחלק החברה בתוצאות חברות כלולות (*), בניכוי דיבידנד ששולם.		
זכויות שאינן מקנות שליטה	156,816	183,136
סך הכל הון	1,300,445	1,473,405
סך הכל התחייבויות והון	2,210,473	3,319,199

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

4. תוצאות הפעילות העסקית

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד)

הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה

אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	2022	2021	הסברי החברה
רווח שוטף	75,776	18,908	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ומימון והפרשה למיסים נדחים. לפרטים ראו טבלה שלהלן.
רווח אחר (*)	93,349	79,047	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות בחברות טכנולוגיות. לפרטים ראו טבלה שלהלן.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה	169,125	97,955	
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	174,632	89,997	
רווח למניה בסיסי	17.71	10.27	
רווח למניה מדולל	17.71	10.26	

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

(**) באשר להסברים של שנת 2021 מול שנת 2020 ראה את דוח הדירקטוריון בדוח הכספי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 29 למרץ 2022 (אסמכתא 037447-01-2022).

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בכל אחד מהרבעונים בשנת 2022 ראו סעיף 1 בפרק ד' בדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד). החברה הינה חברת החזקות, אשר תוצאותיה העסקיות של החברה מורכבות ומושפעות בעיקר מחלקה של החברה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות על ידה ומפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות. לפיכך, קיימת שונות רבה בתוצאות החברה על פני הרבעונים השונים.

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

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
						טכנולוגיה
47,168	47,055	113	1,665	1,614	51	גילת
(2,001)	-	(2,001)	(28,850)	-	(28,850)	Bean & Co
4	-	4	69	-	69	אליאדה
(274)	-	(274)	(10)	-	(10)	מירוס
(3,145)	1,851	(4,996)	(12,469)	(6,832)	(5,637)	סליום
(2,403)	-	(2,403)	(1,456)	643	(2,099)	תמר רובוטיקה
-	-	-	(466)	-	(466)	Outcert
984	-	984	461	-	461	Stradom
(1,986)	-	(1,986)	(2,660)	271	(2,931)	Accelario
(10,986)	-	(10,986)	(3,497)	12,316	(15,813)	Supplant
-	-	-	(6,852)	(6,588)	(264)	BLST
19,033	19,033	-	4,460	4,460	-	SOMV
1,062	1,062	-	1,528	1,528	-	SOMV2
12,041	12,041	-	16,397	16,397	-	קרן Target
3,764	3,764	-	81,538	81,538	-	Lendbuzz
(8,239)	(8,239)	-	(11,225)	(11,225)	-	אחרות
55,022	76,567	(21,545)	38,633	94,122	(55,489)	סה"כ
						נדל"ן
26,412		26,412	27,867	-	27,867	מגדלי הוד השרון
3,127	-	3,127	3,049	-	3,049	נכסים בארה"ב
(529)	(529)	-	(505)	(505)	-	קבוצת ג'רביניה
5,115	5,115	-	2,045	2,045	-	TVJ
1,130	-	1,130	2,692	-	2,692	מבטח אור לגיל השלישי
3,356	3,356	-	4,972	4,972	-	נכס בהרצליה
-	-	-	1,826	1,826	-	נכס ברמת גן
-	-	-	(234)	-	(234)	נכסים בקנדה
(6,395)	(6,395)	-	(5,667)	(5,667)	-	BCRE
32,215	1,547	30,668	36,045	2,671	33,374	סה"כ

¹ תרומה לרווח הנקי של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים 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.

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
						אנרגיה
15,341	-	15,341	58,488	-	58,488	MRC Alon Tavor (*)
(507)	-	(507)	(279)	-	(279)	קסם
-	-	-	(1,291)	-	(1,291)	שמיר אנרג'י
14,834	-	14,834	56,918	-	56,918	סה"כ
						השקעות מימוניות
28,053	-	28,053	46,563	-	46,563	מניף
974	-	974	6,419	-	6,419	דוידסון
(959)	-	(959)	3,495	-	3,495	Finergy
28,068	-	28,068	56,477	-	56,477	סה"כ
130,139	78,114	52,025	188,073	96,793	91,280	סה"כ תרומת המגזרים
933	933	-	(3,444)	(3,444)	-	השקעות אחרות
(24,539)	-	(24,539)	(8,846)	-	(8,846)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(8,578)	-	(8,578)	(6,658)	-	(6,658)	מיסים על הכנסה
97,955	79,047	18,908	169,125	93,349	75,776	רווח נקי

(*) תוצאות כספיות- MRC Alon Tavor

במהלך שנת 2022 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-33.3%) עמד על סך של כ-56.4 מיליון ש"ח. על תוצאות אלו קיימת השפעה של הפסדים, הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים. שני פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער היורו, ללא השפעת תזרים על MRC בתקופת הדוח.

סך ההוצאות של MRC לשנת 2022 מנגזרים משובצים בגין היורו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-62.1 מיליון ש"ח (לשנת 2021 סך ההוצאות עמדו על סך של כ-183 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות מהשינויים ביורו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-68.3 מיליון ש"ח (לשנת 2021 סך ההוצאות עמדו על סך של כ-129 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC בשנת 2022 הינן כ-713,405 אלפי ש"ח. בהשוואה לשנה קודמת, מדובר בגידול של כ-16% בסך ההכנסות אל מול שנה קודמת הנובעות משמירה על רמות זמינות גבוהות של יחידות הייצור וכן עלייה בכמות האנרגיה המיוצרת ביחס לשנת 2021. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 226,225 אלפי ש"ח, המשקף גידול של 36.6% ביחס לשנת 2021.

גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

במהלך התקופה מימשה החברה חלק מהשקעתה בגילת. לפרטים נוספים אודות תרומתה של גילת לרווח של החברה לתקופה, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו באור 6ג. ו- 27ב. לדוחות הכספיים.

("Lendbuzz") Lendbuzz Ltd.

לפרטים נוספים אודות תרומתה של Lendbuzz לרווח של החברה לתקופה, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים) ראו באור 16. ו- 27ב. לדוחות הכספיים.

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. כללי

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

5.2. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת (מניף), בניכוי דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.	(127,953)	(838,475)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(44,288)	(173,251)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומהנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף.	150,709	862,181	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

5.3. החברה וחברות מאוחדות

5.3.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
451,897	577,945	יתרות נכסים נזילות (*)
(897,076)	(1,831,183)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(445,179)	(1,253,238)	נכסים נטו
2	2.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

5.3.2. מאפייני מימון

פעילות החברה סולו (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מהלוואות מתאגידים בנקאיים, מתמורה ממימוש נכסים ומדיבידנדים ודמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות.
פעילות החברה במאוחד ממומנת, בעיקר מהלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, מהנפקת אגרות חוב, מתמורה ממימוש נכסים, מדיבידנדים ודמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2021			2022			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	
(152,377)	(693,071)	540,694	(445,179)	(897,076)	451,897	יתרה לתחילת תקופה
(38,195)	-	(38,195)	(28,647)	-	(28,647)	דיבידנד ששולם
(12,385)	-	(12,385)	(24,057)	-	(24,057)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(201,784)	201,781	-	(598,509)	598,509	קבלת הלוואות, נטו
-	-	-	-	(316,376)	316,376	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת
-	18,393	(18,393)	-	35,601	(35,601)	פירעון התחייבויות פיננסיות
86,675	-	86,675	2,385	-	2,385	דיבידנד שהתקבל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2021			2022			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	
65,702	-	65,702	47,791	-	47,791	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(84,964)	-	(84,964)	(108,504)	-	(108,504)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות נטו
(10,955)	-	(10,955)	(86,722)	-	(86,722)	פירעון (מתן) הלוואות לז"א לחברות כלולות ואחרות, נטו
(7,515)	-	(7,515)	(10,467)	-	(10,467)	רכישת נדל"ן להשקעה
(297,945)	-	(297,945)	(836,064)	-	(836,064)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
138,269	-	138,269	98,442	-	98,442	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
(52,784)	-	(52,784)	235,550	-	235,550	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, בין ז"א לז"ק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2021			2022			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	
(4,738)	-	(4,738)	6,294	-	6,294	רווחים (הפסדים) מפרויקטים
-	-	-	18,525	-	18,525	מיון נדל"ן להשקעה, בין ז"א לז"ק
(52,046)	1,304	(53,350)	(72,730)	(4,968)	(67,762)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיסים ששולמו בניכוי הכנסות מימון, נטו
(21,921)	(21,921)	-	(49,855)	(49,855)	-	הוצאות מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(445,179)	(897,076)	451,897	(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	יתרה לסוף התקופה

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

5.3.4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי החברה ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

5.3.5. תמהיל החזקות

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

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך החזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	61%
מגדלי הוד השרון	6%
MRC Alon Tavor	5%
Lendbuzz	4%
גילת	2%
TVJ	2%
Finergy	2%
SOMV	2%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	86%

5.3.6. הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

למידע בדבר הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך שנטלה החברה, ראו ביאור 13-14 לדוחות הכספיים.

³ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

5.3.7. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 132,944 אלפי ש"ח.

6. דוח סולו מורחב

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

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

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי

ניהולם

7.1. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

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

7.2. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

- 7.1.1 סיכוני שוק - החברה הינה חברת אחזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה בגורמים חיצוניים, כגון: המיתון במשק, המצב הכלכלי בישראל, מצב שוק הנדל"ן בישראל ובארצות בחו"ל בהן יש בבעלות החברה נכסי נדל"ן, תנודות בשווקי ההון וכד'.
- 7.1.2 סיכוני ריבית - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי במט"ח. שינויים בשיעורי ריבית "הפריים" בעולם עשויים להשפיע על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה. ראה טבלת רגישות מימון בסעיף.
- 7.1.3 שינויים בשערי החליפין - השקעות החברה ברכישת ני"ע סחירים בבורסות בחו"ל ובנכסים בחו"ל וההלוואות שנטלה החברה כנגד אותן השקעות, מושפעות מתנודתיות בשערי החליפין ובעיקר הדולר והיורו.

7.1.4 מחירי ניירות ערך בארץ ובעולם - חלק מהשקעות החברה הינם בני"ע סחירים. התפתחויות חריגות בשוקי ההון (בארץ ובעולם) עשויות להשפיע על שווי ניירות הערך ועל הכנסות החברה.

7.1.5 שינויים בשוק הנדל"ן בארץ ובחו"ל - חלק מהשקעות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב והיזמי בארץ ובעולם. ענף זה מושפע משינויים וביקושים, מצמיחה או האטה במשק בארץ ובעולם, דבר העשוי להשפיע על שווי השקעות אלו.

7.1.6 סיכון השפעות התפשטות נגיף הקורונה - לפרטים ראו סעיף 1.2.3 לעיל.

7.1.7 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה
אמצעי הפיקוח הננקטים על ידי החברה בקשר עם ניהול סיכוני שוק, הינם כדלקמן: (א) דיווח תקופתי במסגרת הדירקטוריון לגבי ניהול סיכונים; (ב) דיווח ופיקוח שבועי של הנהלת החברה על מדיניות החברה ומסגרת האשראי וההשקעות; ו- (ג) קבלת ייעוץ פיננסי ומשפטי שוטף.

7.3. דוח בסיסי הצמדה

לפרטים אודות דוח בסיסי הצמדה מאוחד, ראו באור 26 ח לדוחות הכספיים.

7.4. טבלאות מבחני רגישות

בקשר עם מבחני הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לפרק זה להלן.

8. תרומה וסיוע לקהילה

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילותיה.

נוהל התרומות, שאושר על ידי דירקטוריון החברה, קובע כדלהלן: (א) תקציב התרומות השנתי לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה. אם תקציב התרומות לא ינוצל במלואו, תועבר היתרה הבלתי מנוצלת לשנים הבאות ובלבד שהתקציב המצטבר לא יעלה על 6 מיליון ש"ח לשתי שנות תקציב עוקבות. (ב) התרומות יינתנו רק למוסדות המוכרים על ידי מס הכנסה כמוסד ציבורי; ו- (ג) תרומה העולה על סך של 18,000 ש"ח מחייבת בדיקה מקדמית של תקורות הגוף הנתרם.

בשנת 2022 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ- 1,750 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Taglit Birthright) ולפרויקט "אמץ לוחם".

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") דירקטוריון החברה קבע, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, תחום פעילותה, היקף הפעילות ומורכבותה, מספר הדירקטורים הקבוע בתקנונה, והיקף מאזן החברה. לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי דלעיל, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק, בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ובהתייחס לאחריות לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם.

למועד הדוח מכהנים בחברה חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה יחזקאל דברת, מאיר שמיר, עידית לוסקי, אביגדור יצחקי ויובל גביש. לפירוט בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

10. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, חמישה מתוך 6 חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

11. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

11.1 פרטי המבקר הפנימי

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

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

11.2. דרך המיני

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

11.3. תכנית הביקורת

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

תכנית הביקורת השנתית של החברה כוללת בדרך כלל את הנושאים הבאים: דיווחים לרשויות, עסקאות עם בעלי עניין, בדיקת יישום נוהל השקעות, בדיקת יישום נוהל תרומות, בדיקת תשלומי שכר לדירקטורים, סקירת דוח הביקורת של חברה בת, בדיקת יישום החלטות דירקטוריון וועדת ביקורת, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, סקר אבטחת מידע וסייבר. במהלך שנת 2021 בוצעה עסקה לפי סעיף 270 לחוק החברות ביחס להתקשרות להקמת מבטח אור לגיל השלישי בע"מ. עסקה זו לא נבחנה על ידי המבקר הפנימי.

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

11.4. אחזקות מהותיות בתאגידים

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

11.5. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2022 היה כ- 44 שעות, מתוכן כ-34 שעות בגין ביקורת פנים וכ-10 שעות בגין SOX. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.

11.6. תקנים מקצועיים

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

11.7. דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. בשנת 2022 הגיש המבקר 2 דוחות ביקורת. להלן פירוט המועדים בהם הוגשו דוחות ביקורת ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הדוח	הגשת הדוח	מועד הדיון	מועד הדוח
26/5/2022	29/5/2022		
22/11/2022	27/11/2022		

11.8. עצמאות ומעמד המבקר הפנימי

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

11.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

11.10. תגמול

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2022 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של 24,600 ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

12. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

12.1. רואה החשבון המבקר -

רו"ח המבקר של החברה הינו: משרד בריטמן, אלמגור, זהר ושות'.

12.2. נתוני שכר טרחה

שנה	שירותי ביקורת ומס אלפי ש"ח
2022	440
2021	440

12.3. קביעת שכר רואה החשבון המבקר

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

13. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2022 ועד

למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2022 ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאור 31 לדוחותיה הכספיים של החברה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של

התאגיד

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

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	31.12.2022
שווי נשוא ההערכה (אלפי ש"ח):	1,020,840
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצ"ב.
שיעור היוון:	

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 29 במרץ 2023.



נספח א'

**מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים
פיננסיים עיקריים**

מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים

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

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

שינויים בשער החליפין		שווי הוגן ליום 31.12.2022	שינויים בשער החליפין		
-10%	-5%		5%	10%	
(424)	(212)	4,238	212	424	מזומנים ושווי מזומנים
(39,745)	(19,873)	397,451	19,873	39,745	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(17,974)	(8,987)	179,735	8,987	17,974	הלוואות לחברות כלולות
(58,143)	(29,072)	595,054	29,072	58,143	סה"כ

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

ירידה בשיעור הריבית		ערך ליום 31.12.22	עליה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		5%	10%	
(40,536)	(20,581)	1,977,783	21,219	43,089	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות (*)
4,682	3,467	(1,031,424)	(2,719)	(5,440)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,493	1,249	(286,100)	(1,253)	(2,511)	התחייבות לתאגיד פיננסי
1,274	637	(315,597)	(636)	(1,272)	אגרות חוב
(32,087)	(15,228)	344,662	16,611	33,866	סה"כ

(*) ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי

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

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן ליום 31.12.2022	שינויים בשווי ההוגן		
-10%	-5%		5%	10%	
(42,496)	(21,248)	424,956	21,248	42,496	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(17,130)	(8,565)	171,304	8,565	17,130	הלוואות המירות לחברות כלולות
(59,626)	(29,813)	596,260	29,813	59,626	סה"כ



נספח ב'

**דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 31
בדצמבר 2022**

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2021	2022	
נכסים שוטפים		
144,438	7,853	מזומנים ושווי מזומנים
27,567	129,576	הלוואות לזמן קצר
-	18,525	נדל"ן להשקעה
5,194	5,268	חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים
177,199	161,222	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים		
310,763	399,008	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
717,880	858,467	השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך
52,572	53,877	נדל"ן להשקעה
2,904	3,166	רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש
1,084,119	1,314,518	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,261,318	1,475,740	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות		
-	18,154	אשראי לזמן קצר מבנקים
13,321	16,490	זכאים ויתרות זכות, התחייבויות ומיסים שוטפים
13,321	34,644	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות		
102,857	142,621	הלוואות מתאגידים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,511	8,206	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה
104,368	150,827	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
הון		
1,143,629	1,290,269	הון עצמי
1,261,318	1,475,740	סה"כ התחייבויות והון

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי

ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2021	2022	
<u>השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך</u>		
151,023	173,443	מניף
166,775	193,884	מגדלי הוד השרון
114,016	154,298	MRC Alon Tavor
53,607	55,802	TVJ
32,346	35,266	דוידסון
41,248	11,956	BEAN
12,411	16,556	Supplant
5,302	5,337	Aliada
14,001	14,948	מירוס
7,437	8,972	Bon MS Holdings
11,249	11,525	Bon MS Evanston
1,931	2,359	Bon MS Greensburg
997	2,174	Bon MS Davis
8,219	9,299	Target Ytrium
8,383	585	סליום
6,553	5,096	תמר רובוטיקה
5,438	6,560	Accelario
12,100	18,355	Stradom
4,828	4,828	ג'רביניה
4,098	4,761	קסם
17,930	20,622	מבטח אור לגיל השלישי
-	38,123	קין (נכסים בקנדה)
1,744	54,040	Finergy Capital LLC
<u>36,244</u>	<u>9,678</u>	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
717,880	858,467	

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2021	2022	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
94,814	57,396	גילת
40,543	45,003	קרן SOMV
12,700	15,430	קרן SOMV2
22,083	36,898	קרן Target
42,289	136,155	Lendbuzz
98,333	108,126	השקעות אחרות
310,763	399,008	

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2021	2022	
1,858	2,455	דמי שכירות, יעוץ וניהול
52,238	81,946	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	4,680	הכנסות אחרות
8,789	18,875	הכנסות מימון, נטו
59,630	84,505	רווח ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות
3,356	6,628	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(19,338)	(22,925)	הוצאות הנהלה וכלליות
106,533	176,164	רווח לפני מיסים על הכנסה
(8,578)	(7,039)	מיסים על הכנסה
97,955	169,125	רווח לתקופה



דוחות כספיים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

חלק ג

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2022

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
141	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
142	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
145-146	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
147-148	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
147-148	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
149-151	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
152-154	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
155-244	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במרץ, 2023

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
מרכז אבן עמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכמה לסך של כ-507,492 אלפי ש"ח וכ-461,827 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 הסתכם לרווח בסך של 41,277 אלפי ש"ח, לרווח של כ-36,276 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ-29,132 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של השקעות

כמתואר בביאור 2'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים, השקעות בחברות שאינן מאוחדות ושאינן בהן השפעה מהותית נמדדות לפי IFRS9 בשווי הוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, השווי ההוגן הכולל של השקעות בשווי הוגן אשר אין בגינן מחיר מצוטט (השקעות ברמה 3) הינו 735,495 אלפי ש"ח והחברה הכירה ברווח מהשינוי בשווי ההוגן בשנת הדוח בסך של 88,933 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2'ב4 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של ההשקעות הינו אומדן משמעותי, החברה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. מודלים אלו הינם סובייקטיביים ומבוססים בין היתר על שיקול דעת של ההנהלה ויועציה הכלכליים לגבי פרמטרים שאינם נצפים כגון מועד הנזלה חזוי וסטיית תקן. שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של ההשקעות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

מרבית ההשקעות האמורות הינן בתחום הטכנולוגיה, בחברות שאין להן עדיין מכירות משמעותיות. ההנהלה קובעת את השווי ההוגן של ההשקעות האמורות בהתבסס על מידע זמין על שווי ההשקעה כגון הנפקה או גיוס מצדדים שלישיים ככל שקיים ובמקרים בהם חלף פרק זמן ממושך ממועד הגיוס/ההנפקה האחרון, וקיימות נסיבות המעידות על כך ששווי המניות הנגזר מעסקת הרכישה/השקעה אחרונה במניות החברה המוחזקת אינו משקף את השווי ההוגן שלהן במועד הדוחות הכספיים.

ככל שהמניות שהונפקו בגיוס שונות מהמניות בגינן יש לחברה זכויות, והגיוס מהווה אינדיקציה לשינוי משמעותי בשווי ביחס לשווי של ההשקעה בספרי החברה, החברה משתמשת בטכניקות הערכה אחרות מבוססות מודל (למשל, OPM) כדי לגזור משווי המניות שהונפקו בגיוס את שווי המניות/הזכויות המוחזקות על ידי החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של השקעות רמה 3 כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של השקעות אלו דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של ההשקעות.

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

- הבנת סביבת הבקרה, ובדיקת אפקטיביות הבקורות הקשורות בקביעת השווי של השקעות על בסיס מדגמי.
- סיוע במומחה מטעם המבקר בבדיקת הערכות שווי שבוצעו ע"י מומחים של החברה.
- בחינה ובדיקה של ההנחות שמשמשות לקביעת השווי ההוגן של ההשקעות, בעיקר חברות השוואה/ענפים ששימשו לצורך קביעת סטיית התקן, נתונים ההיסטוריים אשר הועברו על ידי החברה כגון CAP TABLE כמו גם נתונים על סבבי גיוס וכן מידע לגבי סדר החלוקה של הון החברה המושקעת בעת אירוע נזילות.
- לגבי השקעות רמה 3 שאין בגינן ראייה לשווי (כגון גיוס), נבחן הצורך בשינוי שווי ההשקעה ככל שהתרחשו אירועים משמעותיים שעשויים להשפיע מהותית על שווי ההשקעה באמצעות תשאלים לגבי אירועים שקרו, וחיפוש מידע ציבורי או פנימי שמצביע על שינויים בשווי ההוגן.

הפרשה כללית להפסדי אשראי חזויים מהלוואות לחברות קבלניות

כמפורט בביאור 6'ב2) לדוחות הכספיים המאוחדים, הפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים בחברה המאוחדת מניף נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה על סך של כ- 7.60 מיליוני שקלים. כאמור בביאור 4'ב4) תהליך הערכת ההפסד הגלום בהלוואות החברה, אשר אין בגינן ראיות להפסד ספציפי, מתבסס על אומדנים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על הפרשה להפסדי אשראי חזויים.

לאור (1) קיומו של שיקול דעת משמעותי הנדרש מהנהלת החברה לצורך קביעת המודל לחישוב שיעור הפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים, ו-(2) ביקורת הפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים דורשת שיקול דעת משמעותי של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן שיעור הפרשה, זיהינו את הפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים כעניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

בחינת אפקטיביות הבקורות הרלוונטיות לבחינת מודל הפרשה, בחינת התהליך אשר בוצע על ידי הנהלת החברה והדירקטוריון לצורך קביעת המודל, לרבות השוואה לחברות דומות בענף, ובחינת נתוני הפסדי האשראי של החברה בעבר וכן בחינת יישום המודל בדוחות הכספיים של החברה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במרץ, 2023

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
176,249	28,948	5	מזומנים ושווי מזומנים
218,217	460,901	6	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
52,347	65,147	6,7	לקוחות
5,084	4,424	8	חייבים ויתרות חובה
122	827	16	נכסי מיסים שוטפים
-	18,525	11	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
10,017	11,880	9	מלאי נדל"ן
<u>462,036</u>	<u>590,652</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
			השקעות
526,516	670,585	10ב'	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
310,763	399,008	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
732,530	1,407,423	6	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
104,461	178,591	6,7	לקוחות
<u>1,674,270</u>	<u>2,655,607</u>		
			נדל"ן להשקעה
52,572	53,877	11	
			רכוש קבוע, נטו
2,061	2,088		
			נכס בגין זכות שימוש
4,567	4,508		
			הוצאות מימון נדחות
826	865		
			מוניטין
9,816	9,816		
			מיסים נדחים
4,325	1,786	16	
<u>1,748,437</u>	<u>2,728,547</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,210,473</u>	<u>3,319,199</u>		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
60,530	245,983	13	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	42,679	13	התחייבויות לתאגיד פיננסי
695	747		התחייבות בגין חכירה
26,570	33,005	12	זכאים ויתרות זכות
12,574	7,051	16	התחייבות בגין מיסים שוטפים
100,369	329,465		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
719,479	943,644	13	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,834	2,572		התחייבויות פיננסיות אחרות
-	315,597	13	אגרות חוב
82,845	243,420	13	התחייבות לתאגיד פיננסי
-	7,087	16	התחייבויות מיסים נדחים
3,918	3,321		התחייבות בגין חכירה
378	473	15א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
205	215		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
809,659	1,516,329		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
49,300	49,300	18	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
1,094,329	1,240,969	19	קרנות הון ועודפים
1,143,629	1,290,269		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
156,816	183,136		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,300,445	1,473,405		סה"כ הון
2,210,473	3,319,199		סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג סמנכ"ל כספים	מאיר שמיר מנהל כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	29 במרץ, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	------------------------	---------------------------------	--

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
891	858	809		הכנסות:
1,925	68	717		דמי יעוץ וניהול
98,158	120,503	183,119		דמי שכירות
-	-	6,228	9,26ה'	ממימון פרויקטים
				רווח ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי, נטו
21,185	26,129	38,452		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
8,700	17,758	23,967	23	המאזני, נטו ממס
9,030	3,356	6,627	11	מימון
-	59,630	84,505	6	רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	4,680	22	רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
				אחרות
<u>139,889</u>	<u>228,302</u>	<u>349,104</u>		
				הוצאות:
24,848	37,930	43,987	22	הנהלה וכלליות
32,336	33,360	53,319	24	מימון
4,972	4,738	-	9,26ה'	הפסדים ממימון פרויקטים
44,278	-	-	6	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
22,971	-	-	22	אחרות
<u>129,405</u>	<u>76,028</u>	<u>97,306</u>		
10,484	152,274	251,798		רווח לפני הטבת מס
(12,906)	(27,037)	(36,216)	16	מיסים על ההכנסה
<u>(2,422)</u>	<u>125,237</u>	<u>215,582</u>		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
-	-	(2,038)		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(319)	(7,958)	7,545		חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה כלולה
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>(319)</u>	<u>(7,958)</u>	<u>5,507</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו
<u>(2,741)</u>	<u>117,279</u>	<u>221,089</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(3,444)	97,955	169,125
1,022	27,282	46,457
<u>(2,422)</u>	<u>125,237</u>	<u>215,582</u>

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

(3,763)	89,997	174,632
1,022	27,282	46,457
<u>(2,741)</u>	<u>117,279</u>	<u>221,089</u>

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

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

(0.36)	10.27	17.71
--------	-------	-------

רווח (הפסד) למניה בסיסי

(0.36)	10.26	17.71
--------	-------	-------

רווח (הפסד) למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

9,520	9,541	9,548
<u>9,520</u>	<u>9,548</u>	<u>9,548</u>

בסיסי

מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,300,445	156,816	1,143,629	890,261	(86,586)	4,090	86,825	5,585	(61,955)	256,109	49,300	יתרה ליום 1 בינואר 2022
215,582	46,457	169,125	169,125	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת החשבון:
5,507	-	5,507	-	-	-	-	(2,038)	7,545	-	-	רווח לשנה
221,089	46,457	174,632	169,125	-	-	-	(2,038)	7,545	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
											רווח (הפסד) כולל לשנה
(28,647)	-	(28,647)	(28,647)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(24,057)	(24,057)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
655	-	655	-	-	655	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
3,920	3,920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(48,129)	(20,137)	(27,992)	(28,647)	-	655	-	-	-	-	-	
1,473,405	183,136	1,290,269	1,030,739	(86,586)	4,745	86,825	3,547	(54,410)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,227,321	135,706	1,091,615	830,501	(86,586)	3,906	86,825	5,585	(53,997)	256,109	49,272	יתרה ליום 1 בינואר 2021
125,237	27,282	97,955	97,955	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת החשבון:
(7,958)	-	(7,958)	-	-	-	-	-	(7,958)	-	-	רווח לשנה
117,279	27,282	89,997	97,955	-	-	-	-	(7,958)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
											רווח (הפסד) כולל לשנה
(38,195)	-	(38,195)	(38,195)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(12,385)	(12,385)			-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
184	-	184	-	-	184	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
6,213	6,213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
28	-	28	-	-	-	-	-	-	-	28	מימוש אופציות למניות
(44,155)	(6,172)	(37,983)	(38,195)	-	184	-	-	-	-	28	
1,300,445	156,816	1,143,629	890,261	(86,586)	4,090	86,825	5,585	(61,955)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,422)	125,237	215,582
(150,772)	(253,190)	(1,054,057)
(153,194)	(127,953)	(838,475)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

6,511	-	-
79,715	-	-
(15,775)	(24,455)	(72,327)
-	10,985	5,824
-	655	-
(7,677)	(60,508)	(36,177)
4,711	54,062	41,967
(370)	(7,515)	(10,467)
(373)	(1,244)	(1,115)
160	-	-
9,471	24,554	25,415
(22,128)	(35,509)	(63,399)
195	320	768
-	(5,633)	(63,740)
54,440	(44,288)	(173,251)

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
 תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 הנפקת מניות בחברה מאוחדת
 תשלום הוצאות הנפקה בחברה מאוחדת בגין שנה קודמת
 דיבידנד ששולם

(435,066)	(85,479)	174,621
469,425	619,960	328,888
-	(370,200)	(100,000)
38,325	37,500	195,000
-	(12,385)	(24,057)
-	-	316,376
193,409	-	-
-	(492)	-
-	(38,195)	(28,647)
266,093	150,709	862,181

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

167,339	(21,532)	(149,545)
33,900	200,553	176,249
(686)	(2,772)	2,244
200,553	176,249	28,948

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

			הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
49,495	(57,930)	(86,900)	
23,364	6,397	4,575	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(21,185)	(26,129)	(38,452)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,056	86,675	2,385	דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
			רווח ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(5,215)	(1,044)	2,395	רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
-	(655)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(35)	-	-	פחת והפחתות
251	413	313	מיסים נדחים, נטו
2,322	(971)	9,626	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	(50)	95	שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
18,928	3,662	(6,564)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(9,030)	(3,356)	(6,627)	הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
4,972	4,738	(6,228)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
686	2,772	(2,244)	
<u>75,609</u>	<u>14,521</u>	<u>(127,626)</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(189,739)	(550,884)	(953,643)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
55,337	252,939	117,579	גביית הלוואות מחברות קבלניות
			ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(85,819)	29,791	(88,293)	
(6,160)	443	(2,074)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>(226,381)</u>	<u>(267,711)</u>	<u>(926,431)</u>	
<u>(150,772)</u>	<u>(253,190)</u>	<u>(1,054,057)</u>	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,813	18,393	35,601	נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			תשלומי ריבית
34,577	141,211	99,655	תקבולי ריבית
7,544	22,775	32,556	תשלומי מיסים
			נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:
-	28	-	מימוש אופציות עובדים
-	2,672	-	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים
-	-	2,736	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, והשקעות מימוניות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 28.

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

ב. 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 בחודשים מאי עד דצמבר לשנת 2022 וגם לאחר תאריך המאזן, אשר הביאו לעליית ריבית בטווח של 4.75%-ל-4.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2008 וזאת כחלק ממדיניותו להורדת האינפלציה בארה"ב. להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות בעולם, לרבות במדינת ישראל, כאשר 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 בחודשים מאי עד דצמבר 2022 ולאחר תאריך המאזן בחודש ינואר ופברואר 2023, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית על 4.25%, העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית ב-11 השנים האחרונות.

בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המועדכנת ותחזית קונצנזוס מקרו-כלכלית של אגף הכלכלנית הראשית של משרד האוצר, שיעור האינפלציה היה צפוי להסתכם בשנת 2022 בשיעור של 3% ובשנת 2023 צפי לירידה בשיעור של 2%, אולם האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד ועמדה בשנת 2022 על 5.4%, שיעור האינפלציה הגובה ביותר מזה 20 השנים האחרונות בישראל. יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית איתנה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומצוי בסביבת תעסוקה מלאה. האינדיקטורים לפעילות במשק, ממשיכים גם הם להעיד על פעילות מוגברת ורמת התוצר גבוהה מהמגמה שהייתה חזויה בטרם משבר הקורונה.

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. הואיל ושיעור של כ-98% מתיק אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-81% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים, אזי הגידול הצפוי בהכנסות מניף צפוי לעלות על הגידול בהוצאותיה. כמו-כן לאינפלציה אין השפעה על מניף ופעילותה, משום שמניף אינה מתקשרת בהסכמים אשר הינם צמודי מדד (למעט הסכמי שכירות וליסינג שאר השפעתם אינה מהותית). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להערכת מניף תיתכן השפעה של האינפלציה על מניף בשני אופנים. האחד עליה בתשומות מגדילה את אי יציבות המחירים בענף הנדל"ן. שנית, אינפלציה גבוהה תגרור בסבירות גבוהה ריבית גבוהה במשק וזו צפויה לרסן את הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. במצב האמור יגדלו סיכוני האשראי של לקוחות מניף. בבחינת מצב הענף התממשות תרחיש זה יביא לירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטחון בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר וכמו כן פרופיל

העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר בחודשים האחרונים מה שמקטין את סיכון האשראי של מניף.

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 ובחול וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה.

חברת MRC Alon Tavor Power Ltd. (להלן - "MRC") הינה חברה הפועלת 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.

חברות הטכנולוגיה 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 בפעילותן העסקית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג.	הגדרות:	
	החברה	- מבטח שמיר אחזקות בע"מ.
	הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה (כהגדרתן להלן).
	חברות מוחזקות	- חברות מוחזקות כוללות חברות המוגדרות כלהלן:
	חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
	חברות כלולות	- חברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן.
	חברות אחרות	- חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.
	צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
	בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
	בעל שליטה	- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
	מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
	דולר	- דולר של ארה"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א.	הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):
	הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.
ב.	יישום תקנות ניירות ערך:
	הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").
ג.	תקופת המחזור התפעולי:
	תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.
ד.	מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:
	הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות בישות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

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

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

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

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

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

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

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

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

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

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

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

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

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

(3) צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. תמורת צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד הרכישה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

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

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות והסדרים משותפים:

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

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל- IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה. מקום בו בחברה הכלולה קיימים כמה סוגי מניות עם זכויות שונות בעת פירוק, הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעה כלשהי של החברה במניות הרגילות, מיוחסים לשכבות אחרות של זכויות הונית בחברה הכלולה, לפי שיעור ההחזקה של החברה בשכבה הרלוונטית או בשכבות הרלוונטיות, בסדר הפוך לבכירותן. הפסדי חברה כלולה העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות - ראה ביאור ט'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. תמורה מותנית ברכישה של חברה כלולה מוכרת כהתחייבות כנגד עלות ההשקעה. השינויים בשווי התמורה המותנית (במועד התבררותם) יזקפו לעלות ההשקעה.

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

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

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

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 9 (ראה ביאור 2'ד. להלן) לגבי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן מקנות זכויות הצבעה (זכויות אלה כוללות הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעון לא צפוי בעתיד הנראה לעין).

הסדרים משותפים - "הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

לעניין השקעה בפעילות משותפת ראה ביאור 11'ד(2).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

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

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

סכום בר השבה של ההשקעה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

י. מוניטין:

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

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים.

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין או של שווי ההוגן, כגובה. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים.

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

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

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה, ראה ביאור ח2'.

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. נדל"ן להשקעה:

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

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

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

י.ג. מלאי מקרקעין ודירות למגורים:

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

י.ד. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

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

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

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

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות בחברות שאינן מאוחדות ושאינן בהן השפעה מהותית וכן זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת שאינן מקנות זכויות הצבעה ואינן עומדות במבחן תזרימי המזומנים (ראה סעיף 3) ב. להלן) נמדדות בשווי הוגן לפי IFRS9. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או הפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 4 ב'2).

(3) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- א. המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן.
- ב. התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

פיקדונות, הלוואות רגילות שניתנו, לקוחות וחייבים אחרים עומדים בתנאים אלו ונמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

הלוואות שניתנו ואינן עומדות בתנאים אלו, למשל הלוואות הניתנות להמרה למניות או הלוואות ללא מועד פירעון מוגדר, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. נכסים פיננסיים: (המשך)

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

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

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח. לשם כך, החברה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה.

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

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי חזויים הינה פונקציה של הסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן הסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי התחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית לחברה מוחזקת, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה החלק היחסי ביתרת ההלוואה שנלקחה על ידי החברה המוחזקת לו ערבה החברה.

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

הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים אלה נאמדים עפ"י ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, השווי ההוגן של הבטוחות ויחסי ה-LTV, ותנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי הלוואות שניתנו לקבלנים וייזמי בנייה ע"י החברה הבת מניף, מניף מודדת את הפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות בהתאם לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי החברה בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחות מניף, 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. הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים אלה נאמדים עפ"י ניסיון העבר של מניף לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, השווי ההוגן של הפרוייקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה-LTV ותנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח, לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. חוב הופך לפגום כאשר שווי הבטוחות הינו בקירוב לסכומי ההלוואות שניתנו ללקוח והתמורה למניף שנצברה בגיבן.

חוב מוגדר כחוב בפיגור אם הוצאה בגינו דרישת פירעון שלא מולאה במועד הנדרש או אם אינו עומד במועד הפירעון שנקבע בהסכם המימון וכן לא נחתמה בין מניף ובין היזם תוספות להסכם להארכת ההסכם תוך 9 חודשים ממועד סיום ההסכם. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום ליזם קיימת אפשרות להחזיר את המימון בכל עת גם לפני תום תקופת הפרויקט בפועל ללא תשלום נוסף או תמורת פיצוי סביר, העומד במבחן ה-SPPI.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. נכסים פיננסיים: (המשך)

(5) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

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

(6) גריעת נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

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

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

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

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

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

(2) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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

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

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

(3) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

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

ההתחייבויות הפיננסיות האלו כוללות הלוואות צמודות למדד וריבית לשלם בגין.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

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

(5) מניות באוצר:

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

(6) התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים:

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

▪ סכום ההפרשה להפסדי אשראי חזויים (ראה ביאור 2 ד' (4)); ו-

▪ הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, במידה ונאות, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה. לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, ראה ביאור 2 טז' להלן.

(7) גריעת התחייבות פיננסית:

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

טז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות ריבית:

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

(2) הכנסות מדיבידנד:

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

(3) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול:

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

(4) הכנסות ממימון פרויקטים:

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

הכנסות ממימון פרויקטים כוללות גם רווחים (הפסדים) משערוך לשווי הוגן של הלוואות לחברות קבלניות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, משינוי תנאים לא מהותי ומשינוי באומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הלוואות לחברות קבלניות שנמדדות בעלות מופחתת.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

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

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

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

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת הארכה, עלויות המתייחסות לסיים החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

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

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

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

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

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

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

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הפרשות:

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

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

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

יט. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

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

(2) מסים שוטפים:

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

(3) מסים נדחים:

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

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

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

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

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

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

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

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי מענקים, שכר, חופשה והבראה. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות. הטבות בגין תשלומי מענקים מוכרות כאשר יש לחברה מחויבות בהווה, משפטית או משתמעת, לבצע תשלומים כאלה כתוצאה מאירועים מהעבר וכן ניתן לאמוד את המחויבות באופן מהימן.

כא. רווח למניה:

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

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

כב. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלמים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוססי מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל.

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

כג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל	שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים:
	הדולר	היורו	
מדד בגין (נקודות)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
108.0	3.519	3.7530	ליום 31 בדצמבר 2022
102.6	3.110	3.5199	ליום 31 בדצמבר 2021
99.8	3.215	3.9441	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	שיעור השינוי:
5.26	13.15	6.62	לשנה שהסתיימה:
2.81	(3.27)	(10.76)	ביום 31 בדצמבר 2022
(0.69)	(6.97)	1.70	ביום 31 בדצמבר 2021
			ביום 31 בדצמבר 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון האמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

• תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

• **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשטפות או כלא שוטפות) (המשך)**

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

• **תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון האמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

א. כללי:

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

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

בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים ולאומדנים משמעותיים שביצעה ההנהלה:

(1) ירידת ערך השקעה בחברות כלולות:

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

(2) שווי הוגן של נכסים פיננסיים לא סחירים:

כמתואר בביאור 2 יד', השקעות שאינן מאוחדות ואין בהן השפעה מהותית נמדדות השווי הוגן לפי IFRS9. הנהלת הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות לנכסים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל (כגון שימוש במודל OPM). טכניקות הערכה בהן עושה הנהלת הקבוצה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי הוגן של נכסים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים בניכוי החוב וכן בהתבסס על שווים שנקבעים בגיוסי הון המתבצעים על ידי החברות המושקעות. אומדן השווי הוגן של נכסים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות בנתוני שוק נצפים. מודלים אלו הינם סובייקטיביים ומבוססים בין היתר על שיקול דעת של ההנהלה ויועציה הכלכליים לגבי פרמטרים שאינם נצפים כגון מועד הנזלה חזוי וסטיית תקן. שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של ההשקעות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים המוערכים באמצעות טכניקות הערכה ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 735,495 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 – 474,774 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 27א'.

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים: (המשך)

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

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

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 והמסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות אלו, מסתכם לסך של 72,402 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 52,572 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 11ג'.

(4) הפרשה להפסדי אשראי חזויים מהלוואות לחברות קבלניות:

חברת הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות אלה ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך, לצורך חישוב הפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים. האומדן מתבסס בין היתר על ניסיון העבר, על תקופת הלוואה, השלב בו נמצא הפרוייקט הממומן, על הרווחים הצפויים בפרוייקט הממומן וכן השווי ההוגן של הפרוייקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה LTV שבהם מועמדות הלוואות לחברות קבלניות. שינוי באומדנים אלו עלול להשפיע על תזרימי המזומנים של החברה הבת מניף ועל ההפרשה להפסד. למידע נוסף ראה ביאור 26ה'. תהליך הערכת ההפסד הגלום בהלוואות החברה, אשר אין בגין ראיות להפסד ספציפי, מתבסס על אומדנים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על ההפרשה להפסדי אשראי.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,785	7,862
75,464	21,086
<u>176,249</u>	<u>28,948</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר (*)
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

(*) הפיקדונות נושאים ריבית בשיעור של 3.05%

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

סך הכל		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
307,683	399,007	307,683	399,007	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
27,528	-	27,528	-	-	-	השקעה במניות
-	20,534	-	20,534	-	-	הלוואות המירות
10,688	5,415	10,688	5,415	-	-	מניות לפדיון בחברות כלולות
345,899	424,956	345,899	424,956	-	-	הלוואות ללא מועד פירעון
(*) 2,298	23,816	(*) 2,298	23,816	-	-	לקוחות (***)
106,545	176,000	(*) 106,545	176,000	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
(2,664)	(360)	(*) (2,664)	(360)	-	-	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
(*) 103,881	175,640	(*) 103,881	175,640	-	-	
452,078	(**) 624,412	(**) 452,078	(**) 624,412	-	-	
9,569	110,583	1,796	4,463	7,773	106,120	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:
(*) 806,244	1,568,259	(*) 605,547	1,226,919	200,697	341,340	הלוואות וחייבים אחרים (****)
(*) (23,877)	(15,027)	(*) (13,830)	(5,012)	(10,047)	(10,015)	הלוואות לחברות קבלניות
(*) 782,367	1,553,232	(*) 591,717	1,221,907	190,650	331,325	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
791,936	1,663,815	593,513	1,226,370	198,423	437,445	
67,206	52,337	47,412	28,881	19,794	23,456	הלוואות לחברות כלולות (****)
121,102	171,304	121,102	171,304	-	-	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
188,308	223,641	168,514	200,185	19,794	23,456	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*) 154,510	219,922	(*) 102,163	154,775	52,347	65,147	לקוחות (***)

(*) סווג מחדש
(**) סכומים בסך 399,008 אלפי ש"ח ו- 310,763 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך" בשנת 2022 ו-2021, בהתאמה.

סכום בסך 20,543 אלפי ש"ח מופיע בדוח על המצב הכספי בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני" בשנת 2022. סכומים בסך 5,415 ו- 35,136 מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך" בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה.

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

(***) לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 10 ב. (4).

(****) הלוואות בסך 83.8 מיליון ש"ח הועמדו לשם מימון רכישת נכסים באנגליה ומשועבדים לטובת הלוואה זו. ההלוואות צמודות ללירה שטרלינג ונושאות ריבית בשיעור של 10%. ההלוואות צפויות להיפרע במהלך 2023.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות (*):

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
593,978	886,248	יתרת פתיחה
550,884	953,643	מתן הלוואות
(252,939)	(117,579)	פירעון הלוואות
(937)	332	הפרשי שער
(4,738)	6,228	ביטול הפרשות (הפרשות) שהוכרו במהלך השנה
<u>886,248</u>	<u>1,728,872</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,677	-	הלוואות לא צמודות חו"ל (**)
908,183	1,744,259	הלוואות לא צמודות
1,929	-	הלוואות באירו (***)
(26,541)	(15,387)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים (****)
<u>886,248</u>	<u>1,728,872</u>	

- (*) הלוואות הנושאות ריבית משתנה בהתאם לשיעורי ריבית הפריים, בשיעור של 9.15%-18.4% (בעיקר 13%-17%).
- (**) ההלוואה נושאת ריבית חוזית בשיעור 19%. לאור העובדה כי הפרויקט נמצא תחת הליכי כינוס נכסים, החברה אינה זקופת הכנסות ריבית בגינו.
- (***) הלוואות בגין פרויקט בחו"ל, בגינו נרשמה בשנים קודמות הפרשה מלאה להפסדי אשראי מאחר ולחברה לא היו ציפיות סבירות להשבת תזרימי המזומנים החזויים מההלוואות עקב סוגיות משפטיות אשר לא אפשרו את מימוש הבטוחה. בשנת 2021 הסוגיות המשפטיות נפתרו ולפיכך הועמדה ההלוואה בהתאם לסכומי ההלוואה המכוסים על ידי הבטוחה. בשנת 2022 הועברה הבטוחה לבעלות מניף ומוצגת במסגרת סעיף מלאי נדל"ן.
- (****) מזה הפרשה כללית להפסדי אשראי בסך כ-7,556 אלפי ש"ח.

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 נזקף לרווח והפסד והביא לגידול ברווחי מניף לרבעון השני בשנת 2022, לאחר מס, 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות: (המשך)

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.

(3) פירוט לפי זמני פירעון (סכומים לפני הפרשה להפסדי אשראי):

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2022:</u>
341,340	2023
457,686	2024
544,496	2025
318,507	2026
82,230	2027
<u>1,744,259</u>	

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

(5) כמו כן, בנוסף להלוואות המפורטים בסעיף ב' לעיל, מניף נתנה ערבויות ביצוע ללקוחותיה בסך של 1,825 אלפי ש"ח הנושאות ריבית בהתאם לאמור בהסכם הלקוחות.

(6) למידע בדבר אומדן השווי ההוגן של הלוואות לחברות קבלניות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ראה ביאור 27.

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

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

במהלך פברואר 2021 מימשה החברה על בסיס 50,000 Cashless אופציות למניות גילת רשתות לוויין בע"מ (להלן - "גילת"), כך שהוענקו לה 41,125 מניות גילת. כמו-כן, במהלך 2021 מימשה החברה 1.1 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-16.5 מיליון דולר (כ-54 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח, לפני מס, בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

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 31 בדצמבר 2022 החברה מחזיקה ב-2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.974% מהון המניות של גילת והיא ויתרה על זכאותה למיני דירקטור בדירקטוריון גילת.

החברה הכירה במהלך תקופת הדוח ברווח ממימוש ומשערוך נטו בסך כולל של כ-1,614 אלפי ש"ח בגין גילת, שנזקף לדוח רווח והפסד.

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של 57,396 אלפי ש"ח.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 53,514 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

BCRE הינה חברת החזקות ציבורית, המאוגדת על פי דיני הולנד, בעלת פעילויות פיתוח וניהול פרויקטים בקנה מידה גדול בתחום הנדל"ן, תוך שילוב יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית. במהלך התקופה התקבל החזר הלוואה בסך כולל של כ- 205 אלפי ש"ח. לא צפויות להתקבל תמורות נוספות בגין ההשקעה ב- BCRE ולפיכך במהלך תקופת הדוח החברה מחקה את יתרת השקעתה ב- BCRE והכירה בהפסד מירידת ערך בסך של כ- 5,667 אלפי ש"ח בגין BCRE, שנזקף לדוח רווח והפסד.

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

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

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

במסגרת הסכמי ההשקעה, הוסכם כי החברה תצטרף לקרנות כשותף מוגבל ותהיה רשאית למנות נציג לוועדה המייעצת (Advisory Board) אך לא תיקח חלק בניהול הקרנות. החברה תהיה זכאית ליהנות מרווחי הקרנות, אשר יחולקו בין השותפים המוגבלים, בהתאם לחלקה היחסי מתוך סך ההשקעות בקרן ובהתאם לגודל הקרן.

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

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 17,661 אלפי דולר (62,418 אלפי ש"ח), הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV. במהלך 2019-2022 בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 7,593 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 78,464 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ- 8,084 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 27.

ו. השקעה ב- Lendbuzz Ltd. (להלן - "Lendbuzz"):

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.

במהלך השנים 2017-2021 השקיעה החברה סך של כ- 6.5 מיליון דולר (כ- 22 מיליון ש"ח).

במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת 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 (12,328 אלפי ש"ח) ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכ- 8.15% (6.91% בדילול מלא).

החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz, בהתאם למודל (Option Pricing Model) OPM, המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים אשר כוללים סטיית תקן של 38.9%, משך זמן לאירוע הנזלה של 3 שנים וריבית חסרת סיכון של 2.99%. כפועל יוצא מכך שווי ההשקעה ב- Lendbuzz עודכן בסך ברוטו של כ- 81.5 מיליון ש"ח אשר ניזקף לרווח והביא לגידול ברווח החברה, לאחר מס, בסך של כ- 63.4 מיליון ש"ח.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 136,155 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ז. השקעה בקרן Target Global Early Stage I Parallel Fund GmbH & Co. KG (להלן - "Target"):

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

למועד הדוח בוצעה השקעה ב- Target בסך כולל של כ- 1.95 מיליון יורו (כ-7.9 מיליון ש"ח).

במהלך התקופה בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 1,940 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 36,898 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח ברווח מעליית ערך בסך של כ- 16,397 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן, שנזקק לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 27.

ח. השקעה ב- Momentis Innovative Surgery Ltd. (להלן - "Momentis"):

Momentis הינה חברה העוסקת בפיתוח פלטפורמה רובוטית לניתוחים זעיר-פולשניים.

ביום 13 באוגוסט 2021 הודיעה חברת Momentis כי חתמה על הסכם שבמסגרתו תמוזג חברת SPAC אמריקאית MedTech Acquisition Corporation (להלן - "MedTech"), הנסחרת ב-NASDAQ בשם MTAC עם חברת בת של Momentis (להלן - "הסכם המיזוג"). על פי הסכם המיזוג יונפקו מניות Momentis לבעלי מניות MedTech ויירשמו למסחר ב-NASDAQ ו-MedTech תהפוך לחברה בת בבעלות מלאה של מייק. לאחר השלמת המיזוג בעלי המניות של מייק יחזיקו בכ- 61.6% מהון החברה הממוזגת. על פי הודעת Momentis במידה ויושלם המיזוג והגיוס המקדים (PIPE) ובהנחה שלא יהיו פדיונות של בעלי מניות ה- SPAC, יהיו לחברה הממוזגת יתרות מזומנים משוערות בשווי של 360 מיליון דולר ושווי החברה הממוזגת יהיה למעלה ממיליארד דולר.

ערב הסכם המיזוג החזיקה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) במניות ובאופציות Momentis בשיעור של כ- 3.82% בדילול מלא.

ביום 10 במרץ 2022 הודיעה חברת Momentis שהסכם המיזוג עם חברת MedTech לא הושלם.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 7,939 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח ברווח מעליית ערך בסך של כ- 922 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן, שנזקק לדוח רווח והפסד.

ט. לחברה השקעות ב-12 חברות טכנולוגיה נוספות (שווי החברות נע ברובו בין 1.5 מיליון ש"ח ועד ל-21 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-69.5 מיליון ש"ח). שיעורי החזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 1% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 12 החברות, 7 חברות הינן בתחום הרפואה ו-5 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו במהלך תקופת הדוח רווחים משערך בסך כולל של 4,013 אלפי ש"ח והפסדים משערך בסך כולל של 18,844 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
156,808	244,657
-	(919)
156,808	243,738
(52,347)	(65,147)
104,461	178,591

לקוחות
 בניכוי הפרשה כללית להפסדי אשראי
 לקוחות המוצגים ברכוש השוטף

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

פרטים בדבר התנועה בלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
184,141	156,808
(138,269)	(98,442)
110,936	186,291
-	(919)
156,808	243,738

יתרת פתיחה
 פירעון
 גידול בלקוחות
 הפרשה כללית להפסדי אשראי

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,593	2,670
1,270	113
1,221	1,641
5,084	4,424

צדדים קשורים (ראה ביאור 29)
 מוסדות
 אחרים

ביאור 9 - מלאי נדל"ן

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,101	8,101
4,153	6,082
(2,237)	(2,303)
10,017	11,880

דירות ומבני מגורים למכירה (*)
 קרקעות בחו"ל (*)
 הפרשה לירידת ערך מלאי

(*) מלאי הנדל"ן מוחזק על ידי חברות בנות מאוחדות בחו"ל. ראה גם באור 6 ב. (2).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

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

היקף השקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		מדינת ההתאגדות	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2021	2022	2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
246,984	363,463	100	100	ישראל	השקעות	מוחזקות במישרין: מבטח שמיר השקעות (1993) בע"מ
253,010	327,802	100	100	ישראל	נדל"ן	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
26,060	35,263	100	100	ישראל	השקעות	מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ
263,371	234,475	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ
-	135	-	100	ישראל	אנרגיה	מבטח שמיר אנרג' 2022 בע"מ
4,098	4,761	53	53	ישראל	אנרגיה	קסם אנרגיה בע"מ
-	-	100	100	ישראל	טכנולוגיה	שאינן מוחזקות במישרין: מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ
-	-	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר פיננסים בע"מ
-	-	100	100	ישראל	מימון	חאן הנמל בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Evanston LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Greensburg LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Davis LP
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	מ.ש.נ.מ. נדל"ן בע"מ
-	-	49.03	49.03	ישראל	נדל"ן	מניף שירותים פיננסיים בע"מ

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

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

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49.032%	49.032%	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה (בהון ובהצבעה)
285,792	430,398	נכסים שוטפים
809,617	1,582,409	נכסים לא שוטפים
(88,008)	(295,779)	התחייבויות שוטפות
(705,086)	(1,365,284)	התחייבויות לא שוטפות
302,315	351,744	נכסים, נטו
161,019	187,437	הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במניף

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,214	120,571	183,190	הכנסות ממימון פרוייקטים ושכר דירה
8,120	55,170	92,709	סה"כ רווח כולל לשנה
2,124	28,117	47,146	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במניף
(252,234)	(173,665)	(820,845)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-	(1,182)	(45)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
279,983	176,934	810,175	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(3) תנאי שטרי הון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
111,711	105,775	2.42-6	יתרות בריבית שקלית
155,136	173,359	ליבור	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
325,459	361,234	-	ללא ריבית והצמדה
592,306	640,368		

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות: (המשך)

(א) מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף"):

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

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

במהלך חודש דצמבר 2020 הנפיקה מניף 18.2 מיליון מניות לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה היתה בסך 200,200 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 7,282 אלפי ש"ח (נטו בניכוי מס בסך 5,608 אלפי ש"ח). באותו מועד לחברה נוצר רווח מהנפקה לצד ג' בסך של כ-91.8 מיליון ש"ח שנזקף לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

כפועל יוצא מהנפקת מניף לציבור שיעור החזקות החברה במניף דולל ועומד נכון ליום 31 בדצמבר 2022 על כ-49.03%.

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

בישיבת דירקטוריון מניף מיום 26 בנובמבר 2020 אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה מידי שנה יחולק דיבידנד שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של מניף בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של מניף וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים עם המממנים עימם התקשרה מניף בהסכמים מחייבים (ראה ביאור 14).

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

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

ביום 14 בפברואר 2022, התקבל בידי חברה בת של מניף, מניף מימון אישי בע"מ (להלן - "מניף אישי"), רישיון למתן אשראי מורחב (חוק הפיקוח) מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. הרישיון בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2024 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף אישי רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות:

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

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

לאור קבלת הרישיון האמור, תוכל מניף, באמצעות מניף אישי, להתחיל ולקדם את פעילותה בתחום העמדת אשראי לפרטיים ולקבוצות רכישה בהתאם למתווה הפעילות המתוכנן ומדיניות האשראי שתיקבע על ידי דירקטוריון מניף. נכון למועד דוח זה ובשלב הראשון, פעילות מניף אישי תמומן במלואה על ידי מניף. נכון למועד הדוח מניף אישי טרם החלה בפעילותה.

לחברה 4 נציגים מתוך 7 דירקטורים בדירקטוריון מניף.

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

קסם הינה חברה העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה ורשאית להקים תחנה גדולה יותר בכפוף לאישור הוועדה לתשתיות לאומיות בתנאים כפי שנקבע על ידה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח (להלן - "התכנית").

ביום 9 לדצמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם.

ההסכם נערך עם קסם ועם בעלי מניותיה (אחזקות גבעת השלושה - אגודה שיתופית בע"מ, יחזקאל קוגלר וא. פולישוק יזום פיתוח וייעוץ בע"מ) ואלו עיקריו:

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

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

ביום 27 בדצמבר 2021, החליט מנהל התכנון באמצעות הות"ל להגיש את התוכנית לאישור הממשלה.

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

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה העמידה הלוואות לקסם בסך כולל של כ- 10.1 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות

(ג) השקעה ב- מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ (להלן - "שמיר אנרג'י"):

במהלך התקופה הקימה החברה את חברת שמיר אנרג'י, שהינה בבעלות מלאה של החברה. שמיר אנרג'י פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

1. ביו גז:

שמיר אנרג'י 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. עד כה נחתמו מזכרי הבנות עם מספר קיבוצים ומושבים מתוך כוונה להקים מספר מתקנים אזוריים. במקביל, פועלת שמיר אנרג'י לקידום סטטוטורי של הפרויקטים בגופי התכנון השונים..

2. אגירת אנרגיה:

בשנים האחרונות גדל משמעותית הצורך באגירת אנרגיה במשק החשמל. שמיר אנרג'י הינה הנציגה הבלעדית בתחום אגירת אנרגיה של חברת האנרגיה הסינית שנגחאי אלקטריק, מחברות ציוד האנרגיה הגדולות בעולם. במסגרת זו, חברה בבעלות שמיר אנרג'י תמכור ציוד לאגירת אנרגיה.

בנוסף, שמיר אנרג'י יוזמת ומקדמת פרויקטים של אגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. במסגרת זו, חתמה שמיר אנרג'י על מספר הסכמים עם קיבוצים, ישובים ובעלי קרקע פרטיים על אופציה לייזום והקמת פרויקטים של אגירת אנרגיה על אותן קרקעות.

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

3. תחום סולארי:

שמיר אנרג'י מקדמת מספר שיתופי פעולה לייזום והקמה של פרויקטים בתחום הסולארי בארץ ובעולם. בתוך כך, שמיר אנרג'י חתמה יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמי אופציה לפיתוח וייזום פרויקטים בתחום הסולארי בישראל ופועלת לקדם פרויקטים אלו מול הגופים הרלוונטיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

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

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2021	2022	2021	2022			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
166,775	193,884	42.34	42.34	ישראל	ישראל	מגדלי הוד השרון בע"מ
-	-	35.00	35.00	ישראל	ישראל	ג'רביניה החזקות בע"מ
4,828	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	Jarvinia (Cyprus) Limited
53,608	55,802	27.50	27.50	א"י ג'רסי	א"י ג'רסי	Tower Vision Jersey Ltd.
-	-	22.20	22.20	ישראל	ישראל	ניוטון בע"מ
41,248	11,687	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	Bean & Co. Global Davidson Technology Growth
32,346	35,266	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	GmbH & Co. KG
5,302	5,337	30.84	30.84	א"י הבתולה	א"י הבתולה	Aliada Ltd.
				הבריטיים	הבריטיים	
14,001	14,948	45.00	45.00	א"י הבתולה	א"י הבתולה	Miros Development Group INC
				הבריטיים	הבריטיים	
8,383	746	28.80	28.63	ישראל	ישראל	סליום בע"מ
7,437	8,972	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Holdings LLC
11,249	11,525	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Evanston LLC
1,931	2,359	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Greensburg LLC
997	2,174	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Davis LLC
8,219	9,299	(*) 0.09	(*) 0.09	גרמניה	גרמניה	Target Yttrium Ltd.
6,553	5,096	33.05	31.71	ישראל	ישראל	תמר רובוטיקה בע"מ
5,438	6,560	25.87	25.87	ישראל	ישראל	Accelario Software Ltd.
12,411	16,664	38.40	38.40	ישראל	ישראל	Supplant Ltd.
-	-	25.00	25.00	ישראל	ישראל	Supplant Argo Project Ltd
113,758	153,842	33.33	33.33	ישראל	ישראל	MRC Alon Tavor Power Ltd
258	456	33.33	33.33	ישראל	ישראל	MRC Operation Ltd.
11,587	17,261	10.55	10.55	ישראל	ישראל	Stardom Media Ventures L.P.
513	1,094	26.00	26.00	ישראל	ישראל	KDCP GP KDC Media Fund Ltd
17,930	20,622	50.00	50.00	ישראל	ישראל	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ
1,744	54,040	70.00	70.00	ארה"ב	ארה"ב	Finergy LLC
-	-	-	23.01	ישראל	ישראל	Outcert Ltd.
-	-	-	23.25	ישראל	ישראל	BLST Security Ltd
-	38,123	-	70.00	קנדה	ישראל	Mivtach Kin Holdings Ltd.
<u>526,516</u>	<u>670,585</u>					

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(2) מידע תמציתי על חברות כלולות שאינן מהותיות:

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,021,809	1,226,943	נכסים
(735,058)	(868,342)	התחייבויות
<u>286,751</u>	<u>358,601</u>	נכסים, נטו
<u>241,073</u>	<u>322,857</u>	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>92,794</u>	<u>115,498</u>	<u>181,522</u>	הכנסות
<u>(22,848)</u>	<u>(52,955)</u>	<u>(125,433)</u>	הפסד לשנה
<u>(12,804)</u>	<u>(12,878)</u>	<u>(43,963)</u>	חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות מפעילות נמשכת

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,608	52,943
939,931	1,021,076
(34,345)	(251,407)
(567,128)	(370,507)
<u>388,066</u>	<u>452,105</u>
160,768	187,878
6,007	6,007
<u>166,775</u>	<u>193,885</u>

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
 נכסים, נטו

חלק הקבוצה בנכסים, נטו
 ערבות שהועמדה

סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>66,409</u>	<u>67,619</u>	<u>75,480</u>
<u>21,965</u>	<u>60,630</u>	<u>64,039</u>
<u>9,299</u>	<u>25,667</u>	<u>27,110</u>

הכנסות

רווח נקי לשנה

חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
250,490	293,105	נכסים שוטפים
1,951,874	2,046,211	נכסים לא שוטפים
(254,673)	(397,463)	התחייבויות שוטפות
(1,677,668)	(1,502,527)	התחייבויות לא שוטפות
270,023	439,327	נכסים, נטו
92,158	153,842	חלק הקבוצה בנכסים, נטו (*)
41,394	-	הלוואות שהועמדו (**)
133,552	153,842	סה"כ השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(*) כולל עלויות עסקה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

(**) במהלך התקופה התקבל סך של כ-19.8 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל-MRC. בנוסף יש חלות שוטפת של הלוואה בסך 23,456 אלפי ש"ח (בשנה קודמת – 19,794 אלפי ש"ח), שיתרתה כלולה ברכוש שוטף בהלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר ואשר נפרעה לאחר תאריך המאזן.

(***) לאחר תאריך המאזן, התקבל סך של 9,466 אלפי ש"ח על חשבון דיבידנד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
658,026	614,267	713,405	הכנסות
74,073	40,019	169,304	רווח נקי לשנה
24,725	13,340	56,435	חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2021	2022	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	
		%	
58,912	42,049	3	יתרות שקליות
1,742	1,858	-	יתרות ביורו
181,288	178,387	לייבור	יתרות דולריות
5,966	-	-	יתרות דולריות
9,747	9,299	2.5	יתרות דולריות
33,823	93,222	8-10	יתרות דולריות
2,852	3,826	18-20	יתרות דולריות
(106,022)	(105,000)		הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות) - ביאור 27ב'
<u>188,307</u>	<u>223,641</u>		

מועדי הגבייה:		
19,794	23,456	שנה ראשונה
-	-	שנה שנייה
21,600	-	שנה שלישית
-	18,593	שנה רביעית
25,811	10,288	שנה חמישית ואילך
121,102	171,304	טרם נקבעו מועדי פירעון (*)
<u>188,307</u>	<u>223,641</u>	

(*) מתוך זה 23,418 אלפי ש"ח הלוואות המירות למניות (בשנת 2021 – 30,415 אלפי ש"ח).

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

(5) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות:

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

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

למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-63,400 מ"ר לשוכרים שונים.

בתחילת שנת 2020 השכירה מגדלי הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה. במהלך שנת 2021 החלה מגדלי הוד השרון לשפץ את כל לובאי המבנים בפרויקט והיא צופה לסיום השיפוץ במהלך הרבעון השני של שנת 2023.

מגדלי הוד השרון הגישה תכנית לאישור הועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. התוכנית אושרה בוועדה המקומית והופקדה בוועדה המחוזית לקראת פרסום. צפי אישור התכנית הינו ברבעון שני 2023.

ביום 27 באוקטובר 2016 הועמדה הלוואה למגדלי הוד השרון, מגוף מוסדי צד שלישי שאינו קשור לחברה, בסך של 350 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואה") שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק, והכל בתנאים המפורטים להלן ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים:

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

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

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

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

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

(ו) בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום נכסים") העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. שוויה ההוגן, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 2.8 מיליון ש"ח). החברה התחייבה, כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

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

(1) יחסי הכיסוי - NOI כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

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

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

(2) יחס ה-LTV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין, לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

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

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

במהלך נובמבר 2021 הועמדה הלוואה נוספת למגדלי הוד השרון בע"מ מחברת הראל לביטוח בע"מ (להלן - "המלווה") בסך של 200 מיליון ש"ח (להלן - "קרן הלוואה") לתקופה של שנתיים. קרן הלוואה תישא ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור של ריבית הבסיס בתוספת מרווח של 2.1% ובכל מקרה ריבית הלוואה לא תפחת מ-0.1% (ריבית הבסיס תיקבע על פי תשואת האג"ח הממשלתי - ממוצע משוקלל של התשואה ברוטו לפדיון של שתי אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, בעלות המח"מ הקרוב יותר למח"מ של הלוואה במועד העמדת קרן הלוואה (שיעור ריבית אפקטיבית 0.1%).

כחלק מהתחייבויות למלווה, שעבדה בין היתר מגדלי הוד השרון לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין. כמו-כן התחייבה לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות כמקובל בשוק וללא שינוי ביחס לאלו המפורטות בסעיף ח' לעיל.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ להבטחת הלוואות שניתנה לה.

בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של הלוואה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה ומגדלי הוד השרון עומדות באמות המידה הללו.

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

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

במהלך שנת 2021 התקבל דיבידנד ממגדלי הוד השרון בסך של 72 מיליון ש"ח.

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

סכום ההשקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 193,885 אלפי ש"ח.

2. השקעות בהודו:

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

(1) השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות:

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd ועם אחרים להשקעה משותפת בחברת InBM, שמטרתה ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו. היקף השקעתה של JC ב-InBM הסתכם בכ-25 מיליון דולר. החזקות JC ב-InBM מסתכמות בכ-25.59%.

במהלך דצמבר 2022 נחתם הסכם למכירת הנכס בגואה והתמורה שהתקבלה בידי JC הינה בסך של כ-221 אלף דולר. לא צפויות להתקבל תמורות נוספות בגין השקעה זו. סך ההשקעה ב-InBM בספרי JC אופסה.

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

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

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

קבוצת ג'רבניה נמצאת בתהליכים עם רוכשים מקומיים למכירת חלקה בזכויות בקרקע וזכויות הבניה בה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו: (המשך)

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

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

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

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

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

במהלך דצמבר 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת השקעת קבוצת ג'רביניה ב-TVJ בתמורה לסך של כ-13.4 מיליון דולר. במסגרת העסקה התחייבה החברה להעביר חלק מהרווחים העתידיים שיקבעו לה כתוצאה ממימוש החזקתה בעתיד של מניות TVJ לצדדים שלישיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ערך ההתחייבות כלפי צדדים אלו הינו זניח.

שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

שווי השקעת החברה ב-TVJ ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-15.8 מיליון דולר (כ-55.8 מיליון ש"ח). במהלך התקופה נוצר לחברה רווח בגין עליית ערך ההשקעה של TVJ ב-TVJ בסך כ-2,045 אלפי ש"ח (שנה קודמת הפסד בסך כ-5,115 אלפי ש"ח), שנזקף לדוח רווח והפסד, בחלק החברה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזן. השווי הוגן (רמה 3) נקבע ע"י מודל DCF לקביעת שווי החברה. חלק החברה בשווי זה נקבע באמצעות יישום מודל OPM, בהתאם לסכומים שתקבל החברה באירוע הנזלה.

לאחר מועד המאזן, ביום 30 בינואר 2023, נחתם בין TVM לצדדים שלישיים הסכם למכירת כל מניות TVI ("הסכם המכירה"). המכירה מנוהלת על ידי קבוצת השליטה בחברת TVM ומועד הסגירה הסופית של הסכם המכירה עדיין אינו ידוע והוא מותנה בקיום תנאים מוקדמים שונים וקבלת אישורים שונים כמפורט בהסכם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו: (המשך)

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

סכום התמורה שיגיע לחברת הבת TVM כתוצאה מהסכם המכירה ומועד קבלת התמורה גם הם עדיין אינם ידועים, שכן הם כפופים למפל חלוקה מורכב יחסית בין הצדדים השונים וחברות קבוצת Tower Vision לקיום תנאים מוקדמים אשר כאמור, אינם בשליטת החברה. כמו כן, במקביל להסכם המכירה, מתקיימים מגעים בין חברת Tower Vision Jersey ובין קבוצת השליטה בחברת TVM לגבי חלק מסכומי התמורה אשר אמורים להיות מופקדים בנאמנות על פי הסכם המכירה, וכן בקשר לאופן חלוקת התמורות לבעלי המניות של חברת TVM. מגעים אלו עדיין לא הבשילו ולתוצאותיהם תהיה השפעה על סכום התמורה הסופית שתגיע לחברת Tower Vision Jersey. בנוסף, בטרם תחולק תמורת המכירה על ידי חברת TVM ינוכו מהתמורה הוצאות שונות וכן יתבצע פדיון אג"ח שהנפיקה בעבר TVM – מאחר ולחברה אין בשלב זה מידע סופי לגבי סך הסכומים שינוכו ולגבי תוצאות ההליכים השונים ומאחר וחלוקת התמורה לבעלי המניות של חברת Tower Vision Jersey כפופה למפל חלוקה מורכב המותנה בסכומי התמורה שיגיעו לחברת Tower Vision Jersey מחברת TVM – סכום התמורה שיגיע לחברה הכלולה עדיין אינו ידוע ולא ניתן להערכה.

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

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

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

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

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

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

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

במהלך השנים 2017-2021 העמידה החברה הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ-4 מיליון דולר (13.8 מיליון ש"ח). הלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

סכום ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 11,687 אלפי ש"ח, מתוכו 14,119 אלפי ש"ח בהלוואה המירה, בניכוי הפסדי אקוויטי שיוחסו להלוואה המירה בסך 2,163 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

החברה מחזיקה בכ- 42% בהון המניות של דוידסון ותהיה זכאית למנות דירקטור אחד (מתוך 3 דירקטורים).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 35,266 אלפי ש"ח. הקרן נמצאת בשלב ה- Run Off.

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

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

בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של 2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה, לשם העברתן לחברה הפועלת בתחום פעילותה, כנגד קבלת 10% ממניות חברה זו.

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

סכום ההשקעה ב- Aliada בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 5,337 אלפי ש"ח.

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

Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. במהלך שנת 2020 רכשה מירוס מספר נכסים והתחייבויות מחברת אליאדה. נכסים והתחייבויות אלו נמכרו מיד לאחר מכן לחברת Thalestris Limited (להלן - "Thalestris") בתמורה להנפקת מניות ב-Thalestris בשיעור של 10%. לחברה החזקה במירוס בשיעור של 45%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון מירוס.

סכום ההשקעה ב- מירוס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 14,948 אלפי ש"ח.

7. השקעה ב- סליום בע"מ (להלן - "סליום"):

סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.

במהלך השנים 2017 עד 2022 השקיעה החברה בסליום בסך כולל של 5.8 מיליון דולר (כ-19.8 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה בסליום עומד על 28.628%. לחברה שני דירקטורים בדירקטוריון סליום מתוך חמישה.

במהלך התקופה החברה הפחיתה סך של 6.9 מיליון ש"ח מהשקעתה בסליום, שנזקף לרווח והפסד.

סכום ההשקעה ב- סליום בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 746 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

8. השקעה בנכסי נדל"ן מניבים בארצות הברית Bon (להלן - "קבוצת Bon"):

החברה משקיעה במספר נכסי נדל"ן בארצות באמצעות ארבע שותפויות: Bon MS Holdings LLC (להלן - "Holdings"), Bon MS Evanston LLC (להלן - "Evanston"), Bon MS Greensburg LLC (להלן - "Greensburg"), Bon MS Davis LLC (להלן - "Davis") (להלן ביחד - "קבוצת BON"), שותפויות המוחזקות בשיעורים של 30%-33%.

קבוצת Bon משקיעה במספר נכסים מסחריים בארה"ב ביחד עם שותפים.

Holdings משקיעה בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג, וירג'יניה, המושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Martin's ו-Kohls).

Evanston משקיעה בנכס מסחרי מניב באילינוי, המושכר, בין השאר, לדיירי העוגן, Valli Supermarkets, Dollar Tree ו-Davita, Pet Supplies Plus, Goodwill.

Greensburg ו-Davis משקיעות בשני מרכזים צמודים בשיקגו, המושכרים, בין השאר, לדיירי העוגן Shop & Save, Ollie's, Dollar Tree ו-WCSI בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

במהלך השנים 2018 - 2021 השקיעה החברה סך של 7 מיליון דולר (כ-24 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 30%-33%.

סך הרווח התפעולי בשנת 2022 של קבוצת Bon מהנכסים הללו הסתכם בסך של 5.6 מיליון דולר.

סכום ההשקעה בקבוצת Bon בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 25,030 אלפי ש"ח.

9. השקעה ב- Target Yttrium Ltd. (להלן - "Target"):

Target משקיעה בחברת VATBox Ltd., חברה העוסקת בפיתוח מערכת המספקת החזר מע"מ בצורה אוטומטית לארגונים.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב- Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח) בהלוואה המירה, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 0.09% בהון. החברה זכאית ל-80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

לחברה יש דירקטור אחד בדירקטוריון Target מתוך שלושה.

סכום ההשקעה ב- Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 9,299 אלפי ש"ח.

10. השקעה ב- תמר רובטיקה בע"מ (להלן - "תמר רובטיקה"):

תמר רובטיקה הינה חברה העוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.

במהלך השנים 2019-2021 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-11.5 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 31.708%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון תמר רובטיקה מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- תמר רובטיקה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 5,096 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

11. השקעה ב- Accelarario Software Ltd. (להלן - "Accelarario"):

Accelarario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענף בצורה מהירה ואיכותית. במהלך השנים 2019-2022 השקיעה החברה סך של כ-12.5 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 24.04%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelarario מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Accelarario בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 6,560 אלפי ש"ח.

12. השקעה ב- Supplant Ltd. (להלן - "Supplant"):

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחיסכון במים ולהגדלת היבול.

במהלך השנים 2018-2022 השקיעה החברה סך של 11.1 מיליון דולר (כ-37.7 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 30.67%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Supplant בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך 16,664 אלפי ש"ח.

13. השקעה ב- Supplant Argo Project Ltd (להלן - "Supplant Argo"):

Supplant Argo הינה חברה המנהלת פרויקטים בתחום החקלאות.

במהלך התקופה העמידה החברה הלוואה ל- Supplant Argo בסך של 140 אלף דולר (כ-400 אלפי ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant Argo ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על 25%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant Argo מתוך חמישה.

14. השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"):

ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חח"י") לציבור דיווח מידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC") כהצעה הזוכה במכרז (להלן - "המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור (להלן: "ההסכם"), בין MRC ובין חח"י במסגרתו:

(א) MRC רכשה את מלוא הזכויות באתר אלון תבור (להלן - "האתר"), בשטח של כ-215 דונם (האתר חכור מרשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2039, עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות), הכולל תחנת כח במחזור משולב, המוסקת בגז טבעי בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן - "תחנת הכח במחזור משולב"), תחנת כח המורכבת מ-2 יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ-110 מגה וואט לשעה כל אחת (להלן - "תחנת כח דיזל" וביחד עם תחנת הכח במחזור משולב: "תחנות הכח"), מתקן דברת לטיפול במי שפכים, זכויות ב-3 תחנות ניטור, מיכלי דלק וחלקי חילוף וציוד (להלן: "המתקנים").

כמו כן, ניתנה ל-MRC אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט לשעה ובלבד ש-MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכח החדשה עד לסוף שנת 2026 (להלן - "האופציה"). ככל שתוקם תחנת כח חדשה כאמור, יישמר לה מקום ברשת החשמל והיא תהנה מתעריף זמינות מובטח (האתר, לרבות תחנות הכח, המתקנים והאופציה, להלן, יחד: "הממכר").

(ב) כחלק מהשלמת העסקה תשלם MRC בגין הממכר, סך של 1.875 מיליארד ש"ח, המשקף את סכום ההצעה שהוגשה בתוספת/בניכוי ההתאמות בגין כמות הסולר הנמצאת במיכלים במועד העברת הממכר (אל מול זו שהייתה במיכלים בסמוך למועד הגשת ההצעה).

(ג) כמו כן, התקשרה MRC עם חברת אמ. אר. סי. תפעול בע"מ ("MRC תפעול"), חברה קשורה, בהסכם תפעול למתן שירותי התפעול והתחזוקה השוטפים לתחנה. MRC תפעול מוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה, רפק ו-PMEC, חברה בת של China Harbour Engineering company. MRC תפעול תהיה אחראית על תפעול הממכר מיד לאחר מועד המסירה. במסגרת הסכם התפעול בין MRC תפעול ל-MRC, הועמדה ערבות חברת MRC תפעול בסך 55 מיליון ש"ח המשקפת את מגבלת האחראיות של MRC תפעול מכח הסכם התפעול. ערבות מקבילה הועמדה על ידי כל אחד מבעלי המניות האחרים ב-MRC תפעול ואחריותם היא על בסיס ביחד ולחוד.

(ד) בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים המהותיים לצורך תפעול ותחזוקת התחנה - הסכם תחזוקה לטורבינת הגז המהווה חלק מתחנת הכח במחזור משולב מול חברות בנות של ג'נרל אלקטריק וכן הסכמים עם ספקי גז וסולר.

(ה) עד ליום 3 בדצמבר 2019, הושלם ההסכם ומסירת הממכר, בכפוף להשלמת אבני הדרך שנתרו, דוגמת התנאים המוקדמים להעמדת ההלוואות מכח מסמכי המימון, קבלת רישיונות ייצור חשמל מרשות החשמל באישור שר האנרגיה וכן התקיימות תנאים מתלים מקובלים נוספים, לרבות קבלת אישורי ביטוח.

(ו) ערבויות: כחלק ממערך ההסכמים בפרויקט, העמידה MRC ערבויות בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח, וזאת על מנת להבטיח את התחייבותיה לחח"י, לרשות החשמל ולספקים השונים בפרויקט.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ז) מנגנון ההסדרה התעריפית:

התשלום עבור האנרגיה שתופק בתחנות הכח יהיה בהתאם להסדרה התעריפית כפי שנקבעה במכרז, כדלקמן:

- תחנות הכח יועמדו כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל (להלן: "מנהל המערכת"), ולא יבצעו עסקאות ישירות עם צרכני קצה. בתמורה, יהיו תחנות הכח זכאיות לקבלת תשלומים קבועים לתקופה של 15 שנה (או 20 שנה לפיקר העתידי, ככל שתמומש האופציה), בהתאם לזמינותן התפעולית. מנגנון תשלומי הזמינות, המהווים חלק מהותי משווי האתר, מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים אקסוגניים אחרים.
- תשלומי הזמינות עומדים על כ-5.5 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנת הכח במחזור משולב (המוסקת בגז טבעי) וכ-3.2 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנות הכח דיזל, והם כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן ולירור. הצמדה כאמור מספקת הגנה לטווח ארוך כנגד שינויים במדד ובשערי חליפין.
- בנוסף לקבלת תשלומי הזמינות, תחנת הכח במחזור משולב פועלת במסגרת השוק הסיטונאי לחשמל בישראל (במתכונת דומה לזו של שוקי החשמל הפועלים בארצות הברית), כך שהמחיר עבור האנרגיה המוזרמת לרשת החשמל (SMP), ישתנה בכל חצי שעה בהתאם לביקושים ולהיצע במשק החשמל. במסגרת זו, תחנת הכח במחזור משולב מגישה בכל יום הצעות מחיר לייצור אנרגיה וההחלטה על הפעלתה תיעשה על ידי מנהל המערכת, על בסיס שיקולים כלכליים ותפעוליים. יצוין, כי קיים מנגנון פיצוי למקרים בהם לאור אילוצים תופעל תחנת הכח במחזור משולב בשעות בהן ה-SMP נמוך מההצעה היומית, כך ש-MRC לא תפסיד באופן מצטבר על בסיס חישוב יומי.
- להערכת MRC, ההכנסות השנתיות הממוצעות של MRC ב-15 שנות הרישיון צפויות להיות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח בשנה (מבלי לקחת בחשבון הכנסות, שתנבענה מהקמת תחנת כח חדשה (פיקר), ככל שתמומש האופציה), וה-Ebitda השנתי הממוצע (מחושב לפי רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות) של MRC באותן שנים צפוי לעמוד על כ-200 מיליון ש"ח.

(ח) הסכם בעלי מניות ב-MRC:

התקשרות בהסכם מימון:

- ביום 21 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם מימון (להלן - "הסכם המימון") במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים יחד עם תאגידים בנקאיים בינלאומיים (להלן: "הקונסורציום") להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס, בסך של כ-1.65 מיליארד ש"ח (להלן - "סכום המימון") וכן מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ-250 מיליון ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת ערבויות, בסך כולל של כ-135 מיליון ש"ח (להלן - "מסגרת הערבויות").

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

(ח) הסכם בעלי מניות ב- MRC: (המשך)

התקשרות בהסכם מימון: (המשך)

- סכום המימון שימש את MRC לצורך תשלום התמורה לחח"י בגין העסקה וכן לשימושים נוספים הנדרשים ל- MRC במסגרת פעילותה. מסגרת הערבויות הינה בגין ערבויות שעל MRC להעמיד כבטוחה להתחייבויותיה כלפי חח"י, רשות החשמל וספקים נוספים המעניקים ל- MRC שירותים בקשר עם האתר.
- סכום המימון נקוב במטבע האירו ויישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של 2%-3% מעל מדד ה- euro swap. על אף האמור, ב- 4 שנים הראשונות שלאחר הסגירה הפיננסית, סכום המהווה כ- 20% מתוך סכום המימון יישא ריבית בשיעור המצוי בטווח של 1.5%-2.5% מעל ריבית ה- Euribor לתקופה של שלושה חודשים. יצויין כי תעריף החשמל שנקבע לאתר צמוד אף הוא למטבע האירו, באופן המנטרל את חשיפת MRC לשינוי בשער האירו.
- סכום המימון ייפרע בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע בחלוף 14 שנים ושלושה חודשים ממועד העברת החזקה באתר, ובכל מקרה לא יאוחר מתשעה חודשים קודם למועד פקיעת רישיון הייצור באתר, שיינתן לתקופה של 15 שנים.
- MRC התחייבה לשמור על אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:
 - א. Loan Life Coverage Ratio (LLCR) לא יפחת בכל עת מ- 1.05.
 - ב. Annual Debt Service Cover Ratio (ADSCR), היסטורי וצפוי, לא יפחת בכל עת מ- 1.05.
- בנוסף, התחייבה MRC כלפי הקונסורציום כדלקמן:
 - א. בטוחות: כנגד העמדת המימון שעבדה MRC בשעבוד קבוע ובשעבוד צף, ראשוני בדרגה, את זכויותיה מכח הסכמים מסוימים הקשורים לעסקה, וכן התחייבה לשעבד בנוסף, לאחר השלמת העסקה, את זכויותיה באתר ובתחנות הכח. כמו כן, החברה שעבדה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, את אחזקותיה ב- MRC.
 - ב. חלוקה: הסכם המימון קובע מגבלות על MRC בקשר עם ביצוע חלוקות, כמקובל בהסכמי מימון פרויקטאליים דומים, ובין היתר: ביצוע עד שתי חלוקות בשנה ובפער זמנים מסוים בין אחת לשניה, עמידה ביחסי כיסוי (LLCR) ו- ADSCR) שנקבעו בהסכם המימון, מילוי קרנות רזרבה ושמירה על סכומי כסף מסוימים בחשבונותיה והיעדר הפרות מכח הסכם המימון.
 - ג. קבלת אשראי חדש: קבלת אשראי חדש (ללא פירעון האשראי הקיים) כפופה לאישור מלווי החוב הבכיר בקונסורציום.
 - ד. אירועי הפרה: הוראות הסכם המימון קובעות אירועי הפרה מקובלים להסכמי מימון מסוג זה, לרבות (1) אי תשלום חביות מכח מסמכי המימון; (2) נטילת אשראי שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (3) העברת אחזקות בעלי המניות ב- MRC שלא בהתאם להוראות מסמכי המימון; (4) שינוי באופי פעילות MRC שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (5) אירועי חדלות פירעון או אירועים דומים ב- MRC או אצל בעלי מניותיה (בכפוף לסייגים המופיעים בהסכם המימון); (6) הפרות מצגים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 MRC עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן היא נדרשת.

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד (להלן - "אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר, בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן - "ההסכם").

על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, כאמור לעיל, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ-0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר של כ-1 מיליארד דולר ארה"ב.

במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי take or pay.

במהלך נובמבר 2020 התקשרה MRC בהסכם עם השותפים במאגר לווייתן (להלן - "לווייתן") לרכישת גז טבעי לצורך הפעלת אתר אלון תבור, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. ההסכם יכנס לתוקף במועד חתימתו ויימשך לתקופה עד המוקדם מבין: (א) עשרים וארבעה (24) חודשים מתאריך ההפקה המסחרי של לווייתן; וכן (ב) מועד התחלת האגירה של מאגר תנין כריש. תקופת ההסכם ניתנת להארכה באופן הדדי על ידי שני הצדדים. הסכום שישולם ללווייתן מחושב בהתאם לנוסחא המבוססת על מחיר ל- MMBTU (יחידת מדידה של גז טבעי לפי ערך קלורי) כפי שמפורט בהסכם, כפול כמות הגז הטבעי שסופק ל-MRC.

כמו כן MRC התקשרה בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקת אתר אלון תבור, כגון הסכמי תחזוקת טורבינת הגז והסכמים לאחסנת סולר.

לצורך עמידה בהתחייבויות MRC במסגרת השלמת העסקה ותפעול האתר, הזרימה החברה ל-MRC סך של 127 מיליוני ש"ח (מתוכו 20 מיליון ש"ח בערבות בנקאית), סכום השווה להשקעות שני השותפים האחרים ב-MRC.

ביום 3 בדצמבר 2019 הושלמה העסקה. עובר להשלמת העסקה, קיבלה MRC מרשות החשמל רישיונות ייצור חשמל לתקופה של 15 שנים ביחס לכל אחת מתחנות הכוח באתר וכן אושר ההסדר התעריפי לגביהן. בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים, הנדרשים לצורך תפעול האתר ותחזוקתו. תמורת העסקה עמדה על סך של כ-1.8757 מיליארד ש"ח, המשקף את התמורה שנקבעה במסגרת המכרז, שהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, וכן מותאמת לכמות הסולר שנמכרה בפועל לעומת כמות הסולר, שעל בסיסה נקבעה התמורה במסגרת המכרז.

עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים. כ-75% מתמורת הרכישה יוחסה לרכוש קבוע והיתרה לרישיונות.

ביום 2 ביולי 2020, הוצאה הודעת שומת מס רכישה על ידי רשות המיסים ל-MRC ביחס לעסקת הרכישה של תחנת הכוח אלון תבור. על פי השומה שווי הבסיס של זכויות המקרקעין הינו 1.861 מיליארד ש"ח, המהווה את כלל התמורה ששולמה עבור תחנת הכוח במסגרת המכרז (בנטרול 11 מיליון ש"ח בגין מלאי דלקים).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

ביום 15 בספטמבר 2020 הוגשה על ידי MRC למנהל מסמ"ק נצרת השגה על השומה. ביום 14 בספטמבר 2021 הומצאה ל-MRC ע"י מנהל מסמ"ק החלטה בהשגה (להלן - "ההחלטה בהשגה") לפיה קיבל מנהל מסמ"ק באופן חלקי בלבד את טיעוני MRC וקבע בשומה ראשית כי שווי תחנת הכוח לצורכי מס רכישה יעמוד על סך של 1.6755 מיליארד ש"ח ובשומה חליפית נקבע כי שווי תחנת הכוח לצורכי מס רכישה יעמוד על סך של 1.372 מיליארד ש"ח.

ביום 11 באוקטובר 2021 הגישה MRC בקשה בהסכמת הפרקליטות ומנהל מיסוי מקרקעין לוועדת ערר מס שבח לדחיית המועד להגשת כתב הערר וזאת עד ליום 1 באפריל 2022. בקשה זו אושרה על ידי ועדת הערר.

הדיונים האמורים עם מנהל מסמ"ק לא הבשילו לכדי הסכמות ובמהלך יולי 2022 הגישה MRC ערעור בנוגע להחלטת רשות המסים בדבר שומת מס הרכישה לבית המשפט המחוזי בנצרת. הפרקליטות הגישה את כתב התשובה שלה לערר במהלך דצמבר 2022.

בהתאם לאמור ועל דעת יועציה המשפטיים של MRC יותר סביר מאשר לא שערעור החברה יתקבל על ידי בית המשפט וההפרשה שנעשתה בדוחותיה הכספיים מספקת.

ל-MRC ניתנה האפשרות להקים יחידה חדשה המופעלת בגז טבעי במחזור פתוח קונבנציונאלי (להלן - "הפיקר") בהספק של כ-230 מגה-וואט ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים שונים, כולל הפעלה מסחרית של הפיקר עד סוף שנת 2026.

MRC קידמה במהלך השנים 2020-2021 את ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים לפיתוח הפיקר וקבלת אישור התוכנית הלאומית של הפיקר (תמ"א 10/10 ב' / 2/9). בנוסף, MRC ביצעה במהלך שנת 2021 תהליך RFP לבחירת הקבלן, אשר יספק את הציוד הנדרש ויבנה את הפיקר.

במהלך ספטמבר 2021 התקבל האישור הסופי של הממשלה לתמ"א 10/10 ב' / 2/9, אשר קודמה על ידי חברת חח"י טרם רכישת התחנה על ידי MRC, במסגרתה הוסדרה הקמת הפיקר.

כמו כן, במהלך 2021 הושלם הליך בחירת הקבלן המבצע של הקמת הפיקר, נחתם מולו הסכם עבודות מוקדמות ובמהלך חודש דצמבר 2021 החל הקבלן בביצוע העבודות המוקדמות בפועל באתר תחנת הכוח אלון תבור.

בנוסף, במהלך שנת 2021 הקימה MRC שותפות מוגבלת (אם.א.ר.סי.א.ת. פיתוח אנרגיה שותפות מוגבלת) (להלן - "שותפות הפיקר") באמצעותה תחזיק ותנהל MRC את פרויקט הפיקר. MRC הינה השותף המוגבל בשותפות הפיקר ובעלת המניות היחידה בשותף הכללי (אם.א.ר.סי. אלון תבור אנרגיה 1 שותף כללי בע"מ) של שותפות הפיקר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

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 לזמינותה 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 (System Marginal Price - SMP) – 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 בביקושים במשק החשמל וכן להגדלת פיזור פורטפוליו נכסי הקרן בתחום ייצור החשמל בתחנות הכוח.

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

סכום ההשקעה ב-MRC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 177,298 אלפי ש"ח מתוכו 23,456 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

לאחר תאריך המאזן, התקבל סך של כ-23.5 מיליון ש"ח על חשבון פירעון כולל של יתרת הלוואה שניתנה ל-MRC. כמו-כן התקבל סך של כ-9.5 מיליון ש"ח בגין דיבידנד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

15. השקעה ב- Stardom Media Ventures L.P (להלן - "Stardom"):

Stardom הינה קרן העוסקת בביצוע השקעות בחברות מדיה, כולל לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולר ושידור וכיוצא ב' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות.

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן Stardom על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן Stardom סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה ב- Stardom בכ-10.55%.

כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי של הקרן KDCP GP KDC MEDIA FUND Ltd (להלן - "KDC") בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC ו-2 נציגים מתוך 6 בוועדת ההשקעות של הקרן.

נכון למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 4,225 אלפי דולר (13,336 אלפי ש"ח).

סכום ההשקעה ב- Stardom בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך 18,355 אלפי ש"ח.

16. השקעה ב- מבטח אור לגיל השלישי בע"מ (להלן - "מבטח אור"):

ביום 25 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אורעד לגיל השלישי בע"מ להקמת חברה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים (להלן - "השותף" ו-"החברה המשותפת") במטרה לרכוש, באמצעות החברה המשותפת, מקרקעין עליו בנוי בית חולים סיעודי בגדרה וכן את הפעילות של בית חולים זה (להלן - "בית החולים הסיעודי") לשם חידושו, שיפוצו, הרחבתו, הוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים להמשך תפעולו וניהולו.

בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (ממנה ניתנו 16.8 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. כניסתם לתוקף של ההסכמים לרכישת המקרקעין והפעילות היו מותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות, אישורי משרד הבריאות ומשרד הרווחה, אשר למועד הדוח התקבלו. ההסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021.

לחברה 3 דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

סכום ההשקעה במבטח אור בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 20,622 אלפי ש"ח מתוכו 18,593 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

17. השקעה ב-Finergy LLC (להלן - "Finergy"):

ביום 28 במאי 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן - "היזמים"), בהסכם (להלן - "ההסכם או ההתקשרות") לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital, LLC (להלן - "Finergy" או "החברה המשותפת"), המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ-60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) (המהווים כ-97% מסך התחייבויות ההשקעה בפנינג'י) (להלן: "ההשקעות ההוניות") והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של החברה המשותפת, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג Volumetric Production VPP (Payments). עסקת VPP הינה עסקה, שבמסגרתה נרכשת כמות מוגדרת של חביות נפט או גז (להלן - "הכמות הנרכשת") משדות מפקים בעלי רזרבות מוכחות. הכמות הנרכשת תופק על פני תקופה של מספר שנים כאשר רכישת התפוקה הנרכשת נעשית מראש ובהנחה משמעותית על מחיר השוק במועד ביצוע העסקה ובמקביל מבוצעות עסקאות הגנה מראש על כל הכמות הנרכשת בהתאם לקצב ההפקה הצפוי. בדרך כלל, העסקאות האמורות מאפשרות ומעניקות את הגיבוי הפיננסי למפעיל מקומי (Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט מידי מוכר (Seller) ומסייעת למפעיל מקומי להפוך לבעלי השדה. כאמור, Finergy היא חברה פיננסית והיא לא משמשת כמפעיל בשדה ואינה מקבלת את הכמות הנרכשת בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות החודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסי והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון.

חלוקות שיבוצעו בפנינג'י (לאחר תשלום דמי ניהול וסכומים שישולמו לטובת תשלומי מס) יחולקו ראשית לצורכי תשלום תשואה של 8% על ההשקעות ההוניות, לאחר מכן לכיסוי ההשקעות ההוניות ולבסוף פרוטה לפי אחוזי האחזקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה השקיעה סך של 17,782 אלפי דולר (60.1 מיליון ש"ח).

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy.

סכום ההשקעה ב-Finergy בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 54,040 אלפי ש"ח.

18. השקעה ב-Outcert Ltd. (להלן - "Outcert"):

Outcert הינה חברה טכנולוגית המפתחת פלטפורמה לניהול הסמכות וידע מקצועי טכנולוגי. הפלטפורמה מאגדת ידע וגישה טכנולוגיים להתפתחות אישית מקצועית.

במהלך התקופה השקיעה החברה ב-Outcert סך של 1 מיליון דולר (3.1 מיליון ש"ח) בתמורה להחזקה בשיעור של 23.01%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון Outcert.

במהלך התקופה הפחיתה החברה את מלוא השקעה ב-Outcert ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 2,780 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

19. השקעה ב- BLST Security Ltd. (להלן - "BLST"):

BLST הינה חברת אבטחת סייבר המתמחה באבטחת API. המטרה העיקרית הינה למצוא פרצות API המתרחשות עקב התקפות. המערכת לומדת אוטומטית איך ה-API עובד ומסוגלת להבחין בין התנהגות לגיטימית של ה-API לבין פעולות שאינן כאלה. במהלך התקופה השקיעה החברה ב-BLST סך של 2 מיליון דולר (6.8 מיליון ש"ח) בתמורה להחזקה בשיעור של 23.25%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון BLST.

במהלך התקופה הפחיתה החברה את מלוא השקעה ב-BLST ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 6,588 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

20. השקעה בחברת מבטח קין אחזקות בע"מ (להלן - "מבטח קין"):

במהלך שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-38.2 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרוייקטי נדל"ן. 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 (רבת), קנדה ("GTA"), הכוללת פרוייקטי 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.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון מבטח קין.

ההשקעה מוצגת במאזן בסעיף השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

סכום ההשקעה ב- מבטח קין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 38,123 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

מבנים להשכרה	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,701	52,572
7,515	13,203
3,356	6,627
-	(18,525)
10,871	1,305
52,572	53,877

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעה
התאמת שווי הוגן
סיווג לזמן קצר (*)
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) ראה באור 11 ד. (1)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,030	3,356	6,627
1,925	68	717
10,955	3,424	7,344

רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן (רמה 3) כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור היוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו - 6.5%-7% (בשנה קודמת - 6.5%-6.75%).

ד. התפתחות ההשקעות:

(1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה הייתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התפתחות ההשקעות: (המשך)

(1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה: (המשך)

בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584: ה/2408 - המנופים 3-5 (להלן - "התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הנ"ל, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.

ביום 24 באפריל 2021, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א את התוכנית.

המבנה הקיים היה מושכר לתקופה של כ-12 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2026 לחברת טולמניס (ישראל) בע"מ, אשר שוכרת את הנכס הנ"ל מאז שנת 1995. דמי השכירות נקבעו לסך ממוצע של 50,000 דולר בחודש.

כפועל יוצא מהאישורים שהתקבלו לפיתוח הנכס סוכם בין הצדדים על הקדמת סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר והשוכרת חדלה לשלם שכר דירה החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 וכן תקבל פיצוי נוסף. הנכס פונה במהלך ינואר 2023.

לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בינואר 2023, החברה התקשרה בסדרת הסכמים שעניינם הקמת פרויקט בנייה בעירוב שימושים הכולל כ-23,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ-1,600 מ"ר שטחי מסחר, מטלה ציבורית, 92 יח"ד במתכונת יחידות מיקרו בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ"א וכ-8,000 מ"ר מרתפי חניה על מקרקעין שבבעלותה ביחד עם שתי חלקות גובלות נוספות, שבבעלות צדדי ג'. החברה קידמה ביחד עם בעלי החלקות הגובלות תב"ע, אשר קיבלה תוקף והמאפשרת את הקמת הפרויקט. החברה מקדמת עם בעלי החלקות הגובלות הליכי עיצוב אדריכלי והוצאת היתרי בניה לפרויקט. כמו כן, ביום 4 בינואר 2023, התקשרה החברה, יחד עם בעלי החלקות הגובלות, בהסכם מכר של כל הזכויות למגורים עם צד ג'. חלקה של החברה בתמורה מסתכם בכ-29 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ לפני מס. בנוסף, באותו המועד רכשה החברה חלקים מזכויות בעלי החלקות הגובלות בשטחי התעסוקה בפרויקט, בהסכם מכר מזומן וכן נקשרה עמם בהסכמי קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט צפויים להסתכם בכ-57% עלויות הקמת הפרויקט צפויים להסתכם בכ-300 מיליוני ש"ח וחלק החברה בעלויות ההקמה צפוי להסתכם בכ-200 מיליוני ש"ח. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Recourse Non, אשר אושר עקרונית. היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה מוערך בכ-70 מ"ש"ח.

התמורה בגין מכר הזכויות, בניכוי היטל ההשבחה ששולם בינואר 2023, סווגה לזמן קצר ומוצגת ברכוש שוטף במאזן החברה בסך של 18,525 אלפי ש"ח.

סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2022 היו 51,350 אלפי ש"ח (בשנת 2021 - 45,590 אלפי ש"ח).

(2) רכישת זכויות בקרקע ברמת גן:

ביום 26 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם עם חברת אשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום"), במסגרתו רכשה 20% מזכויותיה של אשטרום בקרקע ברמת גן, בשטח כולל של כ-2.5 דונם, הנמצאת בצומת אבא הלל-רחוב היצירה ברמת גן וכן חתמה על הסכם לניהול העסקה המשותפת (להלן - "העסקה המשותפת") במסגרתה כוונת הצדדים להקים על המקרקעין מבנה/מבנים ביעוד לתעסוקה.

סך עלות המקרקעין בעסקה המשותפת הינו כ-76 מיליון ש"ח, אשר מהווה תשלום על הזכויות הקיימות. עם אישור הזכויות העתידיות, שאישורן מותנה באישורה של תכנית המתאר למתחם הבורסה ובכפוף לאישור תב"ע מפורטת, שתוכן על בסיסה ואשר צפויה להקנות זכויות בניה בהיקף של כ-2000%, תשלם העסקה המשותפת למוכרים סכומים נוספים המסתכמים לסך נוסף של כ-58 מיליון ש"ח. פרק הזמן הצפוי לאישור התכנית הנ"ל משוער כפרק זמן של עד 3 שנים. מובהר, כי עד התחלת הבניה, תהא זכאית העסקה המשותפת לדמי השכירות (צמודים למדד) על פי הסכמי השכירות המתקבלים מפעילות של שוכרים במקרקעין לרבות פעילות תחנת תדלוק במקרקעין בסך שנתי כולל של כ-2.2 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 השקיעה החברה סך של 19,396 אלפי ש"ח בגין נכס זה.

סך חלקה של החברה בשווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2022 היו 21,052 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,589	8,086	שכר ונלוות לשכר
6,514	5,787	מוסדות
-	4,306	ריבית אג"ח לשלם
6,109	2,737	הוצאות לשלם
575	141	הכנסות מראש
3,776	8,989	צדדים קשורים (ראה ביאור 29)
3,008	2,959	אחרים
<u>26,570</u>	<u>33,005</u>	

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2022
2021	2022	2021	2022	2021	2022	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
780,009	1,189,627	719,479	943,644	60,530	245,983	פריים + 0.65-1.26
-	315,597	-	315,597	-	-	בנק ישראל + 2.4
82,845	286,096	82,845	243,420	-	42,676	פריים פלוס 3.25-6.25
<u>862,854</u>	<u>1,791,320</u>	<u>802,345</u>	<u>1,502,661</u>	<u>60,530</u>	<u>288,659</u>	

אשראי מתאגידים בנקאיים (1) - לא צמוד

אגרות חוב (3) אשראי מתאגיד פיננסי - לא צמוד (4)

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(1) לחברה הלוואה לזמן ארוך בסך 100 מיליון ש"ח. ההלוואה עומדת לפירעון ביום 29 בספטמבר 2025. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.2%. במהלך אוקטובר 2022 הועמדה לחברה הלוואה נוספת בסך של 50 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.26%. ההלוואה הינה לתקופה של חמש שנים לפירעון של קרן וריבית רבעוני. לשם קבלת ההלוואות שיעבדה החברה את זכויותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ. בנוסף, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 14'א' להלן.

(2) חברת מניף, הגיעה להסכמות עם ארבעה תאגידים בנקאיים, לפיהן הוגדלו מסגרות האשראי של מניף לסך של 1,280 מיליון ש"ח (בשנה קודמת - 1,130 מיליון ש"ח) מתוכם, 800 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 228 מיליון ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מידי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף (בשנה קודמת - 650 מיליון ש"ח ו-480 מיליון ש"ח בהתאמה). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ניצלה מניף מסגרות אשראי לזמן ארוך בסך של כ-803.5 מיליון ש"ח וניצלה מסגרות אשראי לזמן קצר בסך 227.8 מיליון ש"ח.

עלויות ההקמה בגין הסכמי המסגרת לזמן ארוך קוזזו מהתחייבויות שאינן שוטפות לתאגידים בנקאיים ובגין מסגרות שלא נוצלו ו/או מסגרות לזמן קצר הוצגו כעלויות מימון נדחות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שיעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 14'ב' להלן.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

(3) בחודש אפריל 2022 הנפיקה מניף 150 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בתמורה לסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 5.65% (ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%), ויפרעו (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש ספטמבר 2024. המסחר באגרות החוב החל ביום 17 באפריל 2022. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי של הון למאזן נטו.

ביום 29 ביוני 2022, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 70 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, 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 נעשתה 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 (כ-68.8 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). 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%.

ביום 28 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, 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 0.9912 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובתמורה כוללת של כ-99.12 מיליון ש"ח (כ-98.9 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 1 בדצמבר 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 98,911 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.81464%.

לתאריך המאזן, שיעור הריבית האפקטיבית של כלל אגרות החוב הינה 6.4%. למועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.4%.

תנאי אגרות החוב שהוצעו בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף. אגרות החוב (סדרה א') של מניף שבמחזור, מהוות (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין והוראות שטר הנאמנות, שנחתם ביום 13 באפריל 2022 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.

במסגרת הנפקת אגרות החוב, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס הון למאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההנפקה וההקצאות הפרטיות על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א').

(4) **התחייבויות לתאגידים פיננסיים בתנאי נון ריקורס מלא, בגין מימון פרויקטים ספציפיים הנפרעים במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט:**

במטרה להקטין חשיפה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים שלה, למניף שיתופי פעולה עם תאגידים פיננסיים אשר אינם קשורים אליה או לחברה לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו מגייסת מניף כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית).

למועד המאזן היקף הפעילות האמורה (קרי סכום המימון שגוייס מהתאגיד הפיננסי) עומד על סך של כ-271 מיליוני ש"ח. יודגש כי למניף הסכמות עם יתר גופי המימון שאינם נותני הלוואות נון ריקורס, לפיהן יש לנכות יתרות אלו בתחשיבי הקובננטים השונים להם התחייבה מניף. ראה ביאור 14.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אמות מידה פיננסיות

א. במסגרת התחייבות החברה לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

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

להתחייבות באמות מידה פיננסיות בקשר עם ערבות החברה למגדלי הוד השרון ראה ביאור 10(ב)7(1)ו'.

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

ב. במסגרת התחייבויות מניף לתאגידים בנקאיים התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2022
תאגיד בנקאי א':			
יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (***) בשיעור שלא יפחת מ-15%.	15%	20.9%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליון ש"ח.	125 מיליון ש"ח	357 מיליון ש"ח
יחס LTV	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85% (עד ליום 30 ביוני 2022 יחס זה עמד על 80%).	עד 80%	78.4%
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25.	1.25	1.68
<p>תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.</p>			

(*) הון עצמי בתוספת הפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם החברה במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שיערוכי נכסים, הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 13 (4)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2022	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ב':
20.4%	15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (** בשיעור שלא יפחת מ- 15%. (עד ליום 30 ביוני 2022 היחס עמד על 20%)	יחס הון למאזן
348 מיליון ש"ח	220 מיליון ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-220 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.4%	עד 85%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%.	יחס LTV
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד הון העצמי המוחשי על פי הדוחות הכספיים שקדמו למועד החלוקה בנטרול כללה סכום שחולקו עד למועד החלוקה הנוכחי (כולל) לא יפחת מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המוחשי או לשיעור נמוך מכך ובלבד שניתנה הסכמת הבנק מראש ובכתב לשיעור מופחת כאמור.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.68	1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/ אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי לפרויקט והיקפו מהתיק, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים
		הון עצמי בתוספת הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות בהון העצמי, קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, נכסי מיסים נדחים, הוצאות נדחות, שיפורים במושכר.	(*)
		מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 13 (4)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.	(**)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2022	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ג':
20.5%	15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**). בשיעור שלא יפחת מ-15%.	יחס הון למאזן
348 מיליון ש"ח	125 מיליון ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליון ש"ח.	הון מוחשי (*)
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסויימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.68	1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות / אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ככל שהיא עולה על שיעור של 1% ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, נכסי מיסים נדחים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהם למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים, שיפורים במושכר.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 13 (4)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2022	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ד':
20.9%	15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (** בשיעור שלא יפחת מ-15%.	יחס הון למאזן
357 מיליון ש"ח	125 מיליון ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.4%	עד 85%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85% (עד ליום 30 ביוני 2022 יחס זה עמד על 80%).	יחס LTV
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסוימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.68	1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25. תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה	יחס חוזים משועבדים
			(*)
		הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגילי, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערורי נכסים.	
			(**)
		מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 13 (4)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.	
		לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. במסגרת התחייבויות מניף למחזיקי אגרות החוב התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2022
יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (** בשיעור שלא יפחת מ-15%.	15%	20.4%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-195 מיליוני ש"ח. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	195 מיליון ש"ח	351 מיליון ש"ח
מגבלת חלוקת דיבידנדים	מניף לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי (***) היחס בין ההון העצמי לסך המאזן נטו של מניף (*), כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח.		

(*) סך כל ההון העצמי של מניף על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן הן יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב ושטרי הון אשר על פי תנאיהם, הינם נחותים ונדחים ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעונם יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), וכן הם יהיו נדחים בפירוק לפירעון אגרות החוב.

(**) סך המאזן של מניף בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חל עליהם כל מגבלה שהיא, הלוואות נון ריקורס שהועמדו למניף ושכנגדן העמידה מניף מימון לצדדים שלישיים ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים של מניף.

(***) הרווח הנקי של מניף במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של מניף, בנטרול רווחי שיערוך שטרם מומשו כפי שיפורסמו מעת לעת ואשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2020.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,287	2,941
7,912	12,832
1,166	1,302
<u>10,365</u>	<u>17,075</u>
<u>10,365</u>	<u>17,075</u>
<u>378</u>	<u>473</u>

הטבות עובד לטווח קצר:
 שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
 שיתוף ברווחים ותשלומי מענקים
 הפרשה לחופשה

התחייבויות בגין הטבות עובדים:
 שוטף (במסגרת זכאים ויתרות זכות)

הטבות לאחר סיום העסקה:
 התחייבויות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

(1) תוכניות להטבה מוגדרת:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות).

חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

(2) מידע נוסף:

ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד, נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי, בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרונות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122	827
(12,574)	(7,051)
(12,452)	(6,224)
-	7,087
4,325	1,786

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

התחייבות מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,208	16,042
131,675	146,420
2,428	3,817
167,311	166,278

הפסדים עסקיים לצרכי מס

הפסדי הון לצרכי מס

זיכויי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס, שטרם נוצלו, ניתנים לניצול בשנים 2021-2023.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ג. הפרשים זמניים חייבים במס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(143,516)	(165,159)
(34,681)	(56,664)
(178,197)	(230,823)

חברות מאוחדות

חברות כלולות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,205	19,164	26,638
1,379	8,844	(48)
<u>10,584</u>	<u>28,008</u>	<u>26,590</u>
2,322	(971)	9,626
<u>12,906</u>	<u>27,037</u>	<u>36,216</u>

מיסים שוטפים:

הוצאות מיסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות

מיסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

ה. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס	השפעת מס	סכומים לפני מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
קרן הון בגין חברות כלולות

7,545	-	7,545
<u>(2,038)</u>	<u>-</u>	<u>(2,038)</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

(7,958)	-	(7,958)
---------	---	---------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

הפסד כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

(319)	-	(319)
-------	---	-------

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

א. הרכב ותנועה במיסי הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,260	11,133	39,127
(57,347)	(18,220)	(39,127)
1,786	(2,539)	4,325
<u>(5,301)</u>	<u>(9,626)</u>	<u>4,325</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד, חברות כלולות ונכס נדל"ן להשקעה
הפרשה להפסדי אשראי בחברת מניף

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,127	16,405	22,722
(39,127)	(16,405)	(22,722)
4,325	971	3,354
<u>4,325</u>	<u>971</u>	<u>3,354</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד ונכס נדל"ן להשקעה
הפרשה להפסדי אשראי בחברת מניף

ז. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,484	152,274	251,798
23%	23%	23%
<u>2,411</u>	<u>35,023</u>	<u>57,913</u>
(4,872)	(6,019)	(3,426)
3,399	(319)	987
1,379	8,844	(48)
6,952	5,449	215
3,619	(16,552)	(23,983)
-	(444)	-
-	282	4,014
18	773	544
<u>12,906</u>	<u>27,037</u>	<u>36,216</u>

רווח מפעילויות נמשכות לפני מיסים על הכנסה
שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
תוספת (חיסכון) במס בגין:
רווח מההשקעות על בסיס השווי המאזני
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
בעבר, אשר נוצלו השנה
הפסדים בגין שנים קודמות שבגינם נרשמו מיסים נדחים
שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
הפרשים אחרים
**סה"כ מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח
והפסד**

ה. מידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

לחברות מאוחדות שומות סופיות לשנים שבין 2016 ל- 2018.

בחודש ספטמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שומות עם מס הכנסה לשנים 2016-2019, על פיו שילמה החברה 8.4 מיליון ש"ח. בנוסף נקבע בהסכם יתרות הפסד להעברה לשנים הבאות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התקשרויות

א. ביום 10 באוגוסט 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים כמפורט בכתב השיפוי והפטור. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-20% מההון של החברה לפי דוחותיה המאוחדים האחרונים.

ב. ביום 25 בנובמבר 2020, אושר בוועדת הביקורת וביום 29 בנובמבר 2020 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי העסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 בינואר 2021. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת מאיר שמיר ניהול (1992) בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מאיר שמיר (להלן - "שמיר") לחברה, באמצעות שמיר. שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד").

תנאיו המהותיים של הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

- (1)** חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות שמיר בלבד.
- (2)** חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה את שירותי הניהול לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד 31 בדצמבר 2023 (להלן - "תקופת הסכם הניהול").
- (3)** בתמורה לשירותי הניהול נקבע, כי החברה תשלם לחברת הניהול את התמורה הבאה, לרבות כל הזכויות וההטבות, כמפורט להלן:
 - (א)** תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול סך חודשי של 166.67 אלפי ש"ח (להלן - "דמי ניהול"), צמוד לעליית המדד בגין חודש ינואר 2012. בתוספת מע"מ כדין (כנגד קבלת חשבונית מס).
 - (ב)** החברה תעמיד לרשות שמיר, לכל תקופת הסכם הניהול, רכב פרטי צמוד בשווי עלות של עד 750 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה תישא בהוצאות הקבועות והמשתנות, הכרוכות ברכב ובשימוש בו או לחילופין, תשלם החזר בגין הוצאות השימוש ברכב כנגד חשבונית (להלן - "רכב החברה").
 - (ג)** חברת הניהול ו/או שמיר יהיו זכאים להחזר מלא בגין הוצאותיהם הישירות בקשר להעמדת שירותי הניהול לחברה ובכלל זה הוצאות נסיעה לחו"ל והוצאות אש"ל ואירוח ובאמצעות כרטיס אשראי של החברה. כמו כן, תישא החברה בהוצאות חברת הניהול בגין טלפון נייד, טלפון, נייח ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.
 - (ד)** בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 30 מיליון ש"ח (להלן - "המענק השנתי"), ובלבד שסכום המענק השנתי שישתלם לחברת הניהול לא יעלה על סך של 3 (שלושה) מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2012 (להלן - "תקרת המענק השנתי"). בחישוב הרווח (ההפסד), ינוטרלו רווח (הפסד) שערך של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערך כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.
 - (ה)** החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התקשרויות (המשך)

- ג. על פי החלטת ועדת הביקורת מיום 13 בדצמבר 2021, דירקטוריון החברה מיום 16 בדצמבר 2021 והאסיפה הכללית מיום 24 בינואר 2022, אושר חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, בנו של מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, לתקופה בת 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2021. על פי הסכם העסקה החדש זכאי מר גיא שמיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 69,000 ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כמו-כן יהיה זכאי לרכב חברה בעלות מקסימלית של 350,000 ש"ח לחודש ומכשיר טלפון נייד. עד לרכישתו של רכב חדש על ידי החברה, ככל שיירכש, ימשיך לחול ההסדר על פי הסכם ההעסקה הקודם, דהיינו החזר הוצאות רכב בסך של 5,000 ש"ח לחודש בגין עלויות אחזקת רכב, שבבעלותו של גיא שמיר. בנוסף, יהיה זכאי למענק שנתי, החל מהמענק בגין שנת 2021, בהיקף של עד שש פעמים השכר החודשי (ברוטו). במידה ויחול בעתיד שינוי במדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, יובא מנגנון המענק של מר גיא שמיר לאישור מחדש.
- ד. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם אנרגיה בע"מ (להלן: "קסם") לבין קוגלר פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "קוגלר") וא. פולישוק יזום פיתוח וייעוץ בע"מ (להלן: "פולישוק") אשר יהיו זכאים, כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך 35,000 ש"ח. התמורה החודשית תשולם החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המוקדם מבין (א) 1 בדצמבר 2021; ו- (ב) מועד הסגירה הפיננסית - ובכל מקרה סך התמורה שתשולם לא תעלה על סך של 1,260,000 ש"ח.
- ה. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קיבוץ גבעת השלושה (להלן - "גבעת השלושה"), אשר תוקן בחודש מאי 2019 (להלן ביחד - "הסכם קסם גבעת השלושה"). על פי הסכם קסם גבעת השלושה, קסם רשאית לשכור מגבעת השלושה שטח לשם הקמת תחנת כח לייצור חשמל ללא מגבלת הספק המוסקת בגז טבעי. תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה. לפי ההסכם, גבעת השלושה תמסור לקסם את החזקה במושכר, 180 ימים מהמועד בו תמסור להם הודעה בכתב על רצונה לקבל את החזקה במושכר, ובלבד שמסירת החזקה תהיה לאחר המועד בו יוצא היתר בניה לתחנת הכח או לחלק ממנה. החל ממועד מסירת החזקה ועד למועד תחילת תשלום דמי שכירות מלאים גובה דמי השכירות יעמוד על סך של 10,000 ש"ח לשנה. דמי השכירות המלאים ישולמו החל מהמועד המוקדם מבין השניים: (א) 3 שנים לאחר המשיכה הראשונה מהגופים המממנים עפ"י הסכמי מימון שייחתמו בסגירה הפיננסית של הפרויקט; או (ב) חיבור התחנה לרשת החשמל ותחילת הפעלה מסחרית. גובה דמי השכירות המלאים יעמדו על 25,000 ש"ח לדונם (בהנחה ששטח המושכר יעמוד על 20 דונם יעמדו דמי השכירות על סך של 500,000 ש"ח).
- ו. להסכמים נוספים בקשר עם השקעות בחברות כלולות ומאוחדות ראה ביאור 10.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הון מניות ופרמיה

א. ההרכב של הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
20,000,000	20,000,000
10,576,461	10,576,461

הון רשום

הון מונפק ונפרע

ב. המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק.

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

ד. ביום 7 בנובמבר 2016, רכשה החברה 925,000 ע.ג. מניות החברה (המהוות מניות רדומות בחברה) בתמורה לסך של כ-77.7 מיליון ש"ח, כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה 1,028,858 ע.ג. מניות המהוות 9.73% מהון מניותיה.

ה. ביום 29 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 100 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 במרץ 2023. מועד והיקף ביצוע רכישות על פי תוכנית הרכישה יקבעו על ידי הנהלת החברה מעת לעת. החברה לא התחייבה כי תבוצענה רכישות בגין מלוא הסכום או בגין חלק ממנו, וביצוע הרכישה על פי תוכנית הרכישה נתון לשיקול דעתה של הנהלת החברה. למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישה עצמית על פי תוכנית הרכישה כאמור.

ביאור 19 - קרנות הון

קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(53,678)	(53,997)	(61,955)
(319)	(7,958)	7,545
<u>(53,997)</u>	<u>(61,955)</u>	<u>(54,410)</u>

יתרה לתחילת השנה
רווח (הפסד) בגין השקעה בפעילות חוץ
יתרה לסוף השנה

קרנות הון אחרות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,585	5,585	5,585
-	-	(2,038)
<u>5,585</u>	<u>5,585</u>	<u>3,547</u>

יתרה לתחילת השנה
קרן הון בגין השקעה בחברה כלולה
יתרה לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

א. ביום 4 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה למשנה למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעת") הקצאת 55,000 אופציות הניתנות למימוש לעד 55,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 107 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

כמות המניות שיוקצו בפועל לניצעת בין מימוש כתבי האופציה, עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן בפועל לא תוקצנה לניצעת מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (cashless exercise).

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-4 אוקטובר 2022 וכלה ביום 22 באוקטובר 2027, כאשר ההבשלה תהייה במנות של 20% כל שנה. מחיר המימוש של האופציות יותאם בכל חלוקת דיבידנד במזומן, בגין דיבידנד שיוכרז החל מיום 4 באוקטובר 2021 ואילך.

שוי הוגן במועד ההענקה	מחיר מימוש	מועד פקיעה	מועד הענקה	מספר כתבי אופציה	תכנית כתבי אופציה
1,610	107.00	10/27	10/21	55,000	תכנית חודש אוקטובר 2022

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 1,610 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע תוך יישום מודל B&S.

הפרמטרים אשר שימשו בישום המודל הינם כלהלן:

רכיב	
מחיר נכס הבסיס (בש"ח)	105.2
מחיר מימוש (בש"ח)	107.0
ריבית חסרת סיכון	0.83%
סטיית תקן	27.75%

ב. במסגרת הסכם ההעסקה עם מנכ"ל החברה המאוחדת מניף נקבע, כי במסגרת תכנית אופציות של מניף, אשר אומצה על ידי דירקטוריון מניף ביום 28 בנובמבר 2020, הקצתה מניף למנכ"ל אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש ל-3% מהון מניף (ההון לאחר ההנפקה) במחיר מימוש השווה למחיר המניה בהנפקה (11 ש"ח). ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף את ההקצאה. תקופת הבשלת כתבי האופציות 5 שנים מיום רישומן למסחר של מניות מניף באופן ש-20% מכתבי האופציה יבשילו בתום כל שנה. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית האופציות של מניף.

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף לדירקטור במניף, אלכס ליפשיץ, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.6% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש-20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה: (המשך)

ב. (המשך)

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף למנהלת הכספים, גברת נילי ברדה, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.1% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש-20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית, כגון סיום העסקה במניף.

השווי ההוגן של כלל האופציות שהקצו על ידי מניף, כמפורט להלן נמדד למועד אישורן באמצעות מודל B&S.

הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה (10.81 - 13.35 ש"ח), מחיר המימוש של כתב האופציה, אורך החיים של כתב האופציה, מועד פקיעת האופציה, שיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות), סטיית תקן בשיעור ממוצע של 39.71% - 39.3% של מדגם חברות דומות לפעילותה של מניף.

להלן הוצאות השכר שזקפו בדוחות הרווח והפסד של מניף בגין שווי האופציות:

	בגין נושאי המשרה האחרים במניף	בגין מנכ"ל מניף	
סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
498	-	498	2020
6,213	935	5,278	2021
3,920	790	3,130	2022
2,383	476	1,907	2023
1,377	284	1,093	2024
618	142	476	2025
31	31	-	2026
15,040	2,658	12,382	

ביאור 21 - דיבידנדים

א. 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.

ב. ביום 24 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,627	22,716	24,789
6,065	8,520	11,615
1,731	1,818	1,933
458	888	1,776
1,625	1,396	1,750
1,342	2,592	2,124
<u>24,848</u>	<u>37,930</u>	<u>43,987</u>

הוצאות הנהלה וכלליות:

דמי ניהול, שכר ונלוות
 שירותים מקצועיים
 אחזקת משרד
 יעוץ וקשרי משקיעים
 תרומות
 אחרות

הכנסות (הוצאות) אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(22,849)	-	-
(157)	-	-
-	-	4,680
35	-	-
<u>(22,971)</u>	<u>-</u>	<u>4,680</u>

הוצאות הקצאת מניות למנכ"ל מניף
 הוצאות מענק הנפקה לעובדי מניף
 ביטול הפרשה שנוצרה בשנים קודמות
 רווח הון רכוש קבוע

ביאור 23 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	3,463
6,477	10,946	-
2,223	6,812	20,504
<u>8,700</u>	<u>17,758</u>	<u>23,967</u>

הכנסות ריבית והפרשי שער בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
 הכנסות מדיבידנדים
 הכנסות והפרשי שער בגין הלוואות וחייבים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,333	26,749	45,139	הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך
-	-	7,053	הוצאות ריבית על אגרות חוב
7,665	-	-	הוצאות דמי סיכון
6,637	5,686	243	הפרשי שער ואחרים
4,701	925	884	הוצאות בגין עמלות
<u>32,336</u>	<u>33,360</u>	<u>53,319</u>	

ביאור 25 - אמצעי מימון

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
547,600	302,000	משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה: סכום לא מנוצל (*)

(*) סך של 50 מיליון ש"ח מסגרת קו אשראי לטובת מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה, לא מנוצל והניתן לניצול עד ליום 28 ביוני 2023. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא החזקותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 14א' לדוחות הכספיים.

סך של 252 מיליון ש"ח (בשנת 2021 - 447.6 מיליון ש"ח) מסגרת קו אשראי לערביות ו/או למימון במזומן, לא מנוצל בחברה מאוחדת, מניף. המסגרת הינה לשנה ומתחדשת מידי שנה. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 14ב' לדוחות הכספיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

נכסים שוטפים בעלות מופחתת:

2021	2022	
176,249	28,948	מזומנים ושווי מזומנים
198,423	437,445	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
19,794	23,456	הלוואות לחברות כלולות
52,347	65,147	לקוחות
5,084	4,424	חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

עלות מופחתת:

2021	2022	
47,412	28,881	הלוואות לחברות כלולות
593,513	1,226,370	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
(*) 102,163	154,775	לקוחות

שווי הוגן דרך רווח והפסד:

2021	2022	
(*) 2,298	23,816	לקוחות בשווי הוגן
(*) 103,881	175,640	הלוואות לחברות קבלניות בשווי הוגן
307,683	399,007	השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
38,216	5,415	הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
121,102	191,838	הלוואות והשקעות בחברות כלולות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,559,823	2,765,162	

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:

2021	2022	
60,530	245,983	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	42,676	התחייבויות לתאגיד פיננסי
25,995	32,864	זכאים ויתרות זכות
695	747	התחייבות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

2021	2022	
719,479	943,644	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	315,597	אגרות חוב
82,845	243,420	התחייבות לתאגיד פיננסי
205	215	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,918	3,321	התחייבות בגין חכירה
2,834	2,572	התחייבויות פיננסיות אחרות
896,501	1,831,039	

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מדיניות ניהול ההון:

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות החברה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה ועל מנת לשמור על דירוג אשראי גבוה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2022 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2021.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 13(1), מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים, כמתואר בדוח על השינויים בהון.

הנהלת החברה מבצעת מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

אסטרטגיית החברה הינה לשמור על יחס חוב נטו להון נמוך על מנת להבטיח את דירוג האשראי נטו של החברה.

ג. יחס המינוף של החברה לתום השנה (סולו):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100,023	158,203	(1) חוב
(144,438)	(7,853)	(2) מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות
<u>(44,415)</u>	<u>150,349</u>	חוב נטו
<u>1,143,629</u>	<u>1,292,616</u>	(3) הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>-</u>	<u>11.63%</u>	יחס חוב נטו למול הון

(1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 13.

(2) כולל יתרות מזומנים בחברות המוחזקות בשיעור 100%.

(3) ההון של החברה כולל את כל קבוצות ההון שהושקעו וכן את קרנות ההון.

ד. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר אחר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת הקבוצה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

ה. סיכון אשראי:

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי נובעת בעיקרה מפעילות חברת מאוחדת מניף, אשר מעניקה הלוואות לפרויקטים בתחום הבניה.

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות (כולל הלוואות לחברות קבלניות) וחייבים אחרים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

החשיפה מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח וכן מהביטחונות שקיבלה מניף. הסיכון לפרויקט נובע בין היתר ממצב שוק הנדל"ן באזור הגיאוגרפי שלו, משיעור המימון של הפרויקט ביחס להון העצמי המושקע, מדרגת השיעבוד של הנכס ומצבו (שלב הפרויקט – קרקע/בניה, שיעור ההשלמה, שיעור המכירות), שווי הבטוחות ביחס ליתרת ההלוואה שהועמדה ללקוחות וכיוצ"ב. למניף ניסיון של כ-24 שנים בתחום פעילותה ובמסגרת זו צברה ניסיון בכל סוגי הפרוייקטים בתקופות שונות בענף (כולל תקופות מיתון) וניהלה משברים. ניסיונה הרבה של מניף אשר נצבר במשך שנות פעילותה מאפשר לה להניח הנחות בדבר ההפרשות הנדרשות להפסדי אשראי. מאפיינים של מורכבות הפרויקט, שווי הבטוחות ביחס ליתרת ההלוואה שהועמד ללקוח וכיוצ"ב.

דירקטוריון מניף בוחן כל מתן אשראי חדש באופן פרטני לרבות היקף האשראי, הביטחונות, איכות הלקוח, החשיפה הכוללת ללקוח ולאזור הגיאוגרפי בו נעשה הפרויקט הממומן.

מניף מכירה בהפרשה להפסדי אשראי המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו והפסדי אשראי חזויים מלקוחות, חייבים אחרים ומהשקעות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד אשראי ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות וכן מרכיב הפסד אשראי קולקטיבי הנקבע לקבוצות של נכסים דומים לגבי הפסדים חזויים.

מניף מודדת את ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות בהתאם לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השיעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחות מניף, 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. מניף בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהשקעות ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

חוב מוגדר כחוב בפיגור אם הוצאה בגינו דרישת פירעון שלא מולאה במועד הנדרש או אם אינו עומד במועד הפירעון שנקבע בהסכם המימון וכן לא נחתמה בין מניף ובין היזם תוספות להסכם להארכת ההסכם תוך 9 חודשים ממועד סיום ההסכם. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום ליזם קיימת אפשרות להחזיר את המימון בכל עת גם לפני תום תקופת הפרויקט בפועל ללא תשלום נוסף או תמורת פיצוי סביר העומד במבחן ה SPPI.

בפרויקטים בהם השווי ההוגן של הבטוחות (העודפים המשועבדים) נמוך מהעלות המופחתת של ההלוואה בספרים וכן כאשר מניף מעריכה כי לא ניתן לגבות את מלוא החוב (בשקלול מצב הלווה והערבים אישית) נרשמת הפרשה ספציפית, חלף ההפרשה הכללית.

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר מניף קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה.

בכל ההלוואות שמעניקה מניף סכום הביטחונות גבוה מסכום ההלוואות שניתנו. הביטחונות לאשראי כוללים ברוב המקרים שעבדים ספציפיים על עודפים בפרויקטי הנדל"ן ו/או במקרקעין.

מניף בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואות שמעמידה לחברות קבלניות ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי: (המשך)

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים בגין מניף, למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,099,469	2,011,688	מקומיים
1,929	-	ארצות מזרח אירופה
<u>1,101,398</u>	<u>2,011,688</u>	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,800	21,085	מזומנים ושווי מזומנים
156,809	244,658	לקוחות (*)
912,789	1,744,260	הלוואות לחברות קבלניות (*)
<u>1,101,398</u>	<u>2,010,003</u>	

(*) היקף הבטוחות להבטחת חובות לקוחות מניף הינה כ-5.5 מיליארד ש"ח.

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך:

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות בחברת מניף:

ליום 31 בדצמבר 2022			
נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,964,681	(7,534)	1,972,215	אינם בפיגור
7,930	(8,773)	16,703	חובות בפיגור
<u>1,972,611</u>	<u>(16,306)</u>	<u>1,988,918</u>	

ליום 31 בדצמבר 2021			
נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,043,044	(23,876)	1,066,920	אינם בפיגור
12	(2,665)	2,677	חובות בפיגור
<u>1,043,056</u>	<u>(26,541)</u>	<u>1,069,597</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך: (המשך)

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,978	24,645	יתרה לתחילת השנה
-	(2,665)	מחיקת הפרשה מול הלוואה
2,503	4,850	הגדלת הפרשה לירידת ערך ספציפית, נטו
4,164	(11,144)	עדכון הפרשה כללית להפסדי אשראי
<u>24,645</u>	<u>15,686</u>	יתרה לסוף השנה (*)

(*) בקיזוז נכס שיפוי בגין הפרשה כללית בסך 620 אלפי ש"ח ו-1,896 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2022 בהתאמה.

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,972	6,667	(6,294)	גידול (קיטון) בהפרשה להפסדי אשראי (*)
-	(1,929)	-	רווח מרישום השקעה שנרשם בגינה הפסד בעבר
-	-	66	ירידת ערך נטו מלאי נדל"ן לפי שווי מימוש נטו

(*) 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).

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.

עדכון שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי כאמור לעיל הביא לקיטון (הכנסה), חד פעמי, ביתר 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 מס, בסך של 15.3 מיליון ש"ח, וזאת בנוסף להשפעת הפעילות השוטפת על תוצאות מניף לרבעון השני של שנת 2022.

בהתאם ליישום המודל האמור בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי עומד על כ-0.39% מהיקף הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך לרבות הריבית שנצברה בגין.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(3) חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי (למעט בגין מניף), נובעת ממזומנים ושווה מזומנים בסך 7,853 אלפי ש"ח (שנה קודמת 144,438 אלפי ש"ח) ומהלוואות שנתנו לחברות כלולות ולאחרים. לסכומי ההלוואות האמורות ראה ביאור 6א'. החברה בוחנת מידי תקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואות שנתנו ואת סיכויי הגביה שלהם ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

(4) סיכון האשראי של המזומנים ושווי המזומנים של החברות בקבוצה נמוך מאחר והם מופקדים בבנקים.

ו. סיכון שוק:

החברה הינה חברת החזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה גם בגורמים חיצוניים כגון: המיתון במשק והמצב הכלכלי בישראל, תנודות בשוקי ההון וכד'.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' (1)) (להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ו' (2) להלן), שינויים במחירי ניירות ערך בארץ ובעולם (ראה סעיף ו' (3) להלן).

(1) סיכון מטבע:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר, שאינם מטבעות הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	486,096	581,745	דולר
-	-	24,449	83,788	לירה שטרלינג

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר לדולר.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מצוין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד וקיטון בהון כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבע דולר			
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
35,844	46,738	(1)	רווח או הפסד
12,766	11,404	(2)	סעיפים אחרים בהון

(1) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע דולר בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד והלוואות לחברות כלולות בסוף השנה.

(2) נובע בעיקר מהחשיפה ליתרות הלוואות שניתנו בדולר הקיימות בתום השנה ומהוות חלק מההשקעה נטו בפעילויות חוץ.

(2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
966,629	1,977,783		נכסים פיננסיים בריבית משתנה
862,854	1,806,307		התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון נזילות.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה/ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון שוק: (המשך)

(2) סיכון בגין שיעור ריבית: (המשך)

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה/ירידה ב- 0.5% בשער הריבית לפני/לאחר מס היתה כדלקמן:

השפעת ירידה בשיעור ריבית ב- 0.5%		השפעת עליה בשיעור ריבית ב- 0.5%		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(206)	(905)	206	905	רווח (הפסד) לפני מיסים
(159)	(697)	159	697	רווח (הפסד) אחרי מיסים

(3) סיכונים מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הוניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכונים מחיר מניות הנובע מהשקעות בחברות אחרות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה ביאור 6). השקעות אלה מוחזקות למטרות אסטרטגיות. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו. הערך בספרים של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות הינו 399,007 אלפי ש"ח, מזה 60,231 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות (בשנה קודמת 307,683 אלפי ש"ח ו-98,406 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכונים מחיר מניות במועד הדיווח.

אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים ב-10% השפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,841	6,023	רווח מנכסים פיננסיים סחירים
20,927	33,877	רווח מנכסים פיננסיים שאינם סחירים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים. ראה באור 25.

נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, אשר אינם מהווים מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בהתבסס על מועד הפירעון החוזי או החוזי של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותם:

מעל 5 שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(464,345)	(512,316)	(301,196)	(1,277,857)	(1,189,627)	ליום 31 בדצמבר 2022:
-	-	-	(33,005)	(33,005)	(33,005)	התחייבויות פיננסיות:
(1,866)	(1,275)	(756)	(750)	(4,647)	(4,068)	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	(232,661)	(123,730)	(17,829)	(374,220)	(315,597)	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
-	(116,586)	(184,237)	(48,146)	(348,969)	(286,096)	אגרות חוב (3)
(1,866)	(814,867)	(821,039)	(400,926)	(2,038,698)	(1,828,393)	התחייבות לתאגיד פיננסי (2)
						סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) סך של 1,031,424 אלפי ש"ח מיוחס לאשראי שהתקבל בחברה מאוחדת מניף. ראה ביאור 13 (2).
האשראי נלקח למימון ההלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה מניף לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 6 ב.
סך של 150,693 אלפי ש"ח הינו אשראי לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה. ראה ביאור 13(1).

(2) ראה באור 13 (4).

(3) ראה באור 13 (3).

מעל 5 שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(656,229)	(109,716)	(63,350)	(829,295)	(780,009)	ליום 31 בדצמבר 2021:
-	-	-	(26,573)	(26,573)	(26,573)	התחייבויות פיננסיות:
(1,992)	(1,619)	(750)	(750)	(5,111)	(4,613)	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	(82,393)	-	(12,980)	(95,373)	(82,845)	זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
(1,992)	(740,241)	(110,466)	(103,653)	(956,352)	(894,040)	התחייבות לתאגיד פיננסי (2)
						סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) סך של 679,986 אלפי ש"ח מיוחס לאשראי שהתקבל בחברה מאוחדת מניף. ראה ביאור 13 (2).
האשראי נלקח למימון ההלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה מניף לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 6 ב.

סך של 113,300 אלפי ש"ח הינו אשראי לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה. ראה ביאור 13(1).

(2) ראה באור 13(4).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח.

ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2022			
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
122,558	-	53,691	21,368	-	7,580	נכסים פיננסיים:
198,423	19,794	-	353,657	23,456	83,788	מזומנים ושווי מזומנים
5,072	-	12	4,092	-	332	הלוואות לחברות קבלניות
52,347	-	-	65,147	-	-	ואחרים לזמן קצר
382,400	19,794	53,703	444,264	23,456	91,700	חייבים ויתרות חובה
						לקוחות
17,518	21,600	129,395	18,593	-	202,136	נכסים לא שוטפים:
1,257	-	309,506	1,557	-	397,451	הלוואות לחברות כלולות
703,158	-	29,372	1,402,010	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
104,461	-	-	178,591	-	-	רווח והפסד
826,394	21,600	468,273	1,600,751	-	599,587	הלוואות לחברות קבלניות
						וחייבים לזמן ארוך
						לקוחות
(60,530)	-	-	(245,983)	-	-	התחייבויות פיננסיות:
(26,558)	-	(12)	(30,116)	(2,736)	(12)	אשראי לזמן קצר מתאגידים
(87,088)	-	(12)	(276,093)	(2,736)	(12)	בנקאיים
						זכאים ויתרות זכות
(719,479)	-	-	(943,644)	-	-	התחייבויות לא שוטפות:
(2,834)	-	-	(2,572)	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(82,845)	-	-	(243,420)	-	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	-	(315,597)	-	-	התחייבות לתאגיד פיננסי
(205)	-	-	(215)	-	-	אגרות חוב
(805,363)	-	-	(1,505,488)	-	-	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
343,316	41,394	521,964	263,434	20,720	691,275	נכסים פיננסיים בניכוי
						התחייבויות פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים, אשר לישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווי הוגן בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2022			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,231	-	359,320	419,551
-	-	171,304	171,304
-	-	199,456	199,456
-	-	5,415	5,415
60,231	-	735,495	795,726
-	-	72,402	72,402

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

נדל"ן להשקעה

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
-	-	106,179	106,179
-	-	38,216	38,216
98,406	-	474,774	573,180
-	-	52,572	52,572

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

נדל"ן להשקעה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
סה"כ	נדל"ן	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות לחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
527,346	52,572	38,216	106,179	121,102	209,277	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,676	-	-	-	2,676	-	התנועה במהלך השנה:
(7,223)	-	-	-	(7,223)	-	מיון מהשקעות בכלולות
(24,450)	-	(24,450)	-	-	-	מיון להשקעות בכלולות
-	-	(7,055)	-	-	7,055	מיון להלוואות בעלות מופחתת
(9,773)	-	(205)	-	(6,632)	(2,936)	מיון להשקעות במניות
196,073	13,203	5,511	69,455	56,841	51,063	תמורה שהתקבלה
(537)	-	-	-	(584)	47	השקעות נוספות
123,785	6,627	(6,602)	23,822	5,124	94,814	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>807,897</u>	<u>72,402</u>	<u>5,415</u>	<u>199,456</u>	<u>171,304</u>	<u>359,320</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021						
סה"כ	נדל"ן	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות לחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	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
745	-	-	-	-	745	התנועה במהלך השנה:
(2,074)	-	-	-	(2,074)	-	מיון מרמה 1
-	-	(7,283)	-	-	7,283	מיון להשקעות בכלולות
(5,666)	-	(5,627)	-	-	(39)	מיון להשקעות במניות
183,185	7,515	7,415	106,545	10,896	50,814	תמורה שהתקבלה
301	-	-	-	301	-	השקעות נוספות
28,535	3,356	(4,417)	366	(1,018)	30,248	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>527,346</u>	<u>52,572</u>	<u>38,216</u>	<u>106,179</u>	<u>121,101</u>	<u>209,277</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט לגבי טכניקות ההערכה והפרמטרים הכמותיים העיקריים ששימשו לחישוב השווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי רמה 3:

- לגבי הלוואה לחברה כלולה, לחברה הכלולה Jarvinia (Cyprus) Limited ללא מועד פירעון, השווי ההוגן (כ-73 מיליון ש"ח) נקבע לפי תזרים המזומנים הצפוי מנכסים של החברה הכלולה בהתחשב במשך הזמן הצפוי למימושם (כשנתיים וחצי), בתזרים הצפוי מהמימוש (בהתאם למחיר שנקבע במזכר הבנות למימוש נכס נדל"ן) ובסדר הנשייה. התנודתיות הצפויה על נכסי החברה הכלולה נאמדה בשיעור של כ-32.7%.
- לגבי השקעות במניות לא סחירות ובהלוואות המירות (לרבות הלוואות המירות לחברות כלולות), השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי השווי שנקבע בסבבי גיוס עדכניים המביאים בחשבון פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של המושקעת, האם בסבב הגיוס הונפקו מניות מועדפות/נחותות לסוג המניות אותו מחזיקה החברה וכדומה.
- השקעות בקרנות הון מסוימות נקבעות בהתבסס על מידע שמעבירות הקרנות לגבי השווי ההוגן של השקעותיהן. השווי נקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של המושקעת וכיוצא ב.

להלן פירוט של הרווחים או הפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,627	19,729	97,429	123,785
-	-	-	-
<u>6,627</u>	<u>19,729</u>	<u>97,429</u>	<u>123,785</u>

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו
סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הוצאות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,356	(3,445)	28,624	28,535
-	-	-	-
<u>3,356</u>	<u>(3,445)</u>	<u>28,624</u>	<u>28,535</u>

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו
סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

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

תנועה בהשקעות עיקריות הנמדדות לפי שווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,396	1,613	(39,031)	94,814
45,003	4,461	-	40,542
36,898	16,396	(1,582)	22,084
136,155	81,537	12,328	42,290

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

קרן SOMV

קרן TARGET

השקעה ב- LENDBUZZ

(*) הפרטים נוספים בדבר שינוי בשווי ראה ביאור 6 ג'.
לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 3,881 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 53,514 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 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
94,814	36,109	(54,023)	112,728
40,542	19,033	452	21,057
22,084	12,041	1,784	8,259
42,290	3,764	12,251	26,275
5,668	(6,631)	(5,627)	17,926

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

קרן SOMV

קרן TARGET

השקעה ב- LENDBUZZ

השקעה ב-Bcre

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,728	(34,135)	-	146,863
17,926	(3,680)	-	21,606

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

השקעה ב-Bcre

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הכלולים ברכוש השוטף או בהתחייבויות השוטפות דומים בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית קבועה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי בבורסה (רמה 1) של איגרות החוב של חברת מניף הינו 326,144 אלפי ש"ח.

ביאור 28 - דיווח מגזרי

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. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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	
184,645	-	-	-	1,404	183,190	51	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
40,781	-	-	56,632	31,827	6,625	(54,303)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
225,426	(1,000)	-	56,632	33,231	190,815	(54,252)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
84,523	-	(52)	-	(6,172)	-	90,747	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
6,627	-	-	-	6,627	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(62,658)	1,000	-	(2,260)	(95)	(61,303)	-	הוצאות המגזר
253,918	-	(52)	54,372	33,591	129,512	36,495	תוצאות המגזר
(17,881) 23,698 (5,590)							הנהלה וכלליות ואחרות הכנסות מימון הוצאות מימון
254,145 (36,216)							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד מיסים על הכנסה
217,929							רווח נקי לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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	
121,429	-	-	-	745	120,582	102	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
10,946	-	-	-	-	-	10,946	הכנסות בינחברתיות
26,129	-	-	13,564	33,999	224	(21,658)	הכנסות מדיבידנד חלק בתוצאות חברות כלולות
158,504	(1,000)	-	13,564	34,744	121,806	(10,610)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
59,630	-	932	-	(6,924)	3,764	61,858	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
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	78,629	51,248	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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2022					
סך-הכל 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
2,633,898	9,597	23,957	183,327	2,022,732	394,286
672,932	-	154,298	338,290	89,306	91,038
14,716					
3,321,546					
1,356,442	-	465	14,018	1,341,959	-
488,706					
1,845,148					

נכסים:

נכסי המגזר

השקעות על בסיס השווי המאזני

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות:

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

ליום 31 בדצמבר 2021					
סך-הכל 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
1,531,918	8,893	20,025	90,298	1,148,116	264,586
526,516	-	114,016	264,755	34,089	113,656
152,039					
2,210,473					
793,943	-	433	4,034	789,476	-
116,085					
910,028					

נכסים:

נכסי המגזר

השקעות על בסיס השווי המאזני

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות:

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,646	6,913	7,259
2	2	2
482	542	565
5	5	5

דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1) (2)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) למידע לגבי הסכם הניהול עם בעל השליטה בחברה, מר מאיר שמיר, ראה ביאור 17ב'.

בשנת 2022 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעות למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 2,201 אלפי ש"ח וכן זכאות לבונוס בסך 3,349 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 705 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 185 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2022 נשאה החברה בתשלומי מיסים בגובה 17 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל השליטה בחברה.

(2) למידע לגבי הסכם הניהול עם בנו של בעל השליטה בחברה, מר גיא שמיר, ראה ביאור 17ג'.

בשנת 2022 הגיע חישוב עלויות השכר המגיעים למר גיא שמיר, המשנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, לסך של 1,528 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 69 אלפי ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות, החזר הוצאות רכב בסך 5 אלפי ש"ח בחודש וכן בונוס שנתי בסך 400 אלפי ש"ח.

ב. יתרונות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,593	2,670
3,776	8,989

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים (*):

במסגרת נכסים שוטפים:
חייבים ויתרות חובה

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:
זכאים ויתרות זכות

(*) ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות ראה ביאור 10ב'.

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,851	9,083	9,582
17	184	655

הטבות עובדים לזמן קצר

תשלומים מבוססי מניות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,530	245,983
719,479	1,259,241

(ג) התחייבויות שוטפות

(ג) (ב) ארוך לזמן

ב. לטובת הלואה בסך כ- 150 מיליון ש"ח שיעבדה החברה מניות של חברת מגדלי הוד השרון בע"מ. בנוסף התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 14 א' לדוחות הכספיים.

ג. לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 14 ב' לדוחות הכספיים.

ביאור 31 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לאחר תאריך המאזן חלה עליה של כ- 1.08% בשער החליפין של הדולר. השפעת העלייה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 בדצמבר 2022 הינה גידול בהון העצמי בסך של 6,279 אלפי ש"ח, אשר ממנו 1,231 אלפי ש"ח יביא לגידול קרנות ההון מהפרשי תרגום ו- 5,047 אלפי ש"ח יזקק לרווח והפסד.

ב. לאחר תאריך המאזן, מניף הודיעה כי דירקטוריון מניף החליט להסמיך את הנהלת מניף לפעול לגיוס חוב בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') (להלן- "אגרות החוב"), על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של מניף הנושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (להלן- "תשקיף המדף"), שהתקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 14 בדצמבר 2023. למען הסר ספק, יצוין כי טיטוט שטר הנאמנות שפורסמה על ידי מניף מהווה טיטוט בלבד והיא עשויה להשתנות אף באופן מהותי. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שייכלל בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם. עוד יובהר כי שטר הנאמנות, אם וככל שייחתם, יכנס לתוקף רק עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב').

ג. ביום 27 במרץ 2023 הגיעה מניף להסכמות עם חלק מהתאגידים הבנקאיים, לפיהן, תאגיד בנקאי ד' העמיד למניף אשראי לטווח ארוך (3 שנים) בסך של 2.240 מיליון ש"ח, כאשר סך של 50 מיליון ש"ח הועמד כאשראי חדש וסך של 2.190 מיליון ש"ח הועמד לצרכי מחזור והארכת מימון שאמור היה להיפרע במועדים שונים במהלך השנה הקרובה, כך שסך היקפי האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים המעמידים אשראי למניף יעמוד על סך כולל של כ-1,330 מיליון ש"ח. עלות הריבית של האשראי האמור לעיל, הינה גבוהה בשיעור הנע בין כ- 0.4% לכ- 0.7% ביחס למימון הקיים שמוחזר. בנוסף על האמור לעיל, תאגידים בנקאיים א' ו-ד' אישרו שינוי בחלק הקובבנטיים השונים להם התחייבה מניף, באופן אשר יגדיל את גמישות מניף לצורך המשך צמיחתה וגידול בפעילותה (להלן - "הסכמי האשראי"). שאר תנאי הסכמי האשראי נותרו ללא שינוי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2022

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2022

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
246	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
247-248	נתונים על המצב הכספי
249	נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל
250-251	נתונים על תזרימי המזומנים
252-256	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-518,053 אלפי ש"ח וכ-461,827 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-43,103 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-36,276 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-29,132 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 29 במרץ, 2023

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים
124,677	7,134	מזומנים ושווי מזומנים
27,567	129,576	הלוואות לזמן קצר
2,393	1,720	חייבים ויתרות חובה
-	18,525	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
122	204	נכסי מיסים שוטפים
<u>154,759</u>	<u>157,159</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
383,480	600,613	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,209	271	נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
632,512	658,735	שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
31,320	9,678	הלוואות לזמן ארוך
<u>1,048,521</u>	<u>1,269,297</u>	
<u>52,572</u>	<u>32,825</u>	נדל"ן להשקעה
<u>1,895</u>	<u>1,354</u>	נכס בגין זכות שימוש
<u>1,009</u>	<u>1,726</u>	רכוש קבוע, נטו
<u>1,103,997</u>	<u>1,305,202</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,258,756</u>	<u>1,462,361</u>	סה"כ נכסים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות
-	10,644	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
584	634	התחייבות בגין חכירה
13,009	12,937	זכאים ויתרות זכות
13,593	24,215	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
100,023	140,049	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,411	927	התחייבות בגין חכירה
100	195	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	6,706	התחייבות מסי נדחים
101,534	147,877	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון
49,300	49,300	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
1,094,329	1,240,969	קרנות הון ועודפים
1,143,629	1,290,269	סה"כ הון
1,258,756	1,462,361	סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג סמנכ"ל כספים	מאיר שמיר מנהל כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	29 במרץ, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים:
-----------------------------	------------------------	---------------------------------	--

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על הרווח וההפסד

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
450	450	450	הכנסות:
1,869	-	-	דמי יעוץ וניהול
-	120,369	176,787	דמי שכירות
22,558	11,611	21,191	חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון
9,030	3,356	4,972	התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	655	-	תמורה נוספת ממימוש השקעות בשנים קודמות
35	-	4,680	אחרות
<u>33,942</u>	<u>136,441</u>	<u>208,080</u>	
12,145	18,108	21,764	הנהלה וכלליות
5,986	11,961	6,739	מימון
13,262	-	-	חלק החברה בהפסד השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,993	-	3,745	הפסד מירידת ערך השקעות
<u>37,386</u>	<u>30,069</u>	<u>32,248</u>	
(3,444)	106,372	175,832	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	(8,417)	(6,707)	מיסים על הכנסה
<u>(3,444)</u>	<u>97,955</u>	<u>169,125</u>	רווח (הפסד) לשנה
-	-	(2,038)	רווח (הפסד) כולל אחר:
(319)	(7,958)	7,545	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה כלולה
			הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
<u>(319)</u>	<u>(7,958)</u>	<u>5,507</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
<u>(3,763)</u>	<u>89,997</u>	<u>174,632</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,444)	97,955	169,125
5,593	(133,718)	(187,884)
2,149	(35,763)	(18,759)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

(11,486)	-	(49,576)
-	10,985	5,824
-	(938)	(1,350)
181	-	-
(370)	(7,515)	(788)
(373)	(62)	(984)
160	-	-
(37,765)	(120,909)	(117,203)
40,376	315,720	104,752
-	(5,633)	(63,740)
195	320	768
(9,082)	191,968	(122,297)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
החזר השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת שווי המאזני
השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן קצר
פירעון הלוואות לזמן קצר

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

(106,220)	-	-
100,000	-	50,000
-	(38,195)	(28,647)
(6,220)	(38,195)	21,353

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
חלוקת דיבידנד

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

(13,153)	118,010	(119,703)
23,538	10,067	124,677
(318)	(3,400)	2,160
10,067	124,677	7,134

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,993	-	3,745	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
17	184	655	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,262	(120,369)	(176,787)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
-	(655)	-	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,558	-	רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
236	245	266	דיבידנדים שהתקבלו
(35)	-	-	פחת והפחתות
-	-	6,706	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(60)	-	95	מיסים נדחים, נטו
(17,686)	(6,648)	(15,951)	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(9,030)	(3,356)	(4,972)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
318	3,400	(2,160)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(6,985)	(124,641)	(188,403)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
(6,985)	(124,641)	(188,403)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,522	50	591	קיטון בחייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
11,056	(9,127)	(72)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
12,578	(9,077)	519	
5,593	(133,718)	(187,884)	

נספח ב':

3,142	2,806	3,919	ריבית ששולמה
-	1,924	1,213	ריבית שהתקבלה
47	8,417	77	מיסים ששולמו

נספח ג':

1,241,655	1,363	-	דיבידנד שהתקבל כנגד שטר הון
-	28	-	מימוש אופציות עובדים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כל ל י:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות.

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

2. הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפות את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות, כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זזה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76,532	1,848
48,145	5,286
<u>124,677</u>	<u>7,134</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים - בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים - במטבעות אחרים

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2022		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע
		חוץ או בהצמדה אליו			חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	1,209	-	-	271
-	-	39,151	-	-	14,119
5,413	-	-	5,413	-	-
<u>5,413</u>	-	<u>40,360</u>	<u>5,413</u>	-	<u>14,390</u>
447,688	-	171,581	469,400	-	179,482
<u>453,101</u>	-	<u>211,941</u>	<u>474,813</u>	-	<u>193,872</u>
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:					
השקעה במניות					
הלוואות המירות					
הלוואות ללא מועד פירעון					
שטרי הון והלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
התחייבויות פיננסיות:					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:					
100,023	-	-	140,049	-	-

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על יתרות מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אך אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
(130,315)	(19,498)	(19,694)	(169,507)	(150,693)	5.98%	ליום 31 בדצמבר 2022:
-	-	(12,937)	(12,937)	(12,937)		התחייבויות פיננסיות:
(319)	(638)	(638)	(1,595)	(1,551)		אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
						זכאים ויתרות זכות
						התחייבות בגין חכירה
<u>(130,634)</u>	<u>(20,136)</u>	<u>(33,269)</u>	<u>(184,039)</u>	<u>(154,537)</u>		סה"כ התחייבויות פיננסיות

3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
(104,900)	(2,800)	(2,800)	(110,500)	(100,023)	2.8%	ליום 31 בדצמבר 2021:
-	-	(13,009)	(13,009)	(13,009)		התחייבויות פיננסיות:
(884)	(588)	(588)	(2,060)	(1,995)		אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
						זכאים ויתרות זכות
						התחייבות בגין חכירה
<u>(105,784)</u>	<u>(3,388)</u>	<u>(16,397)</u>	<u>(125,569)</u>	<u>(115,027)</u>		סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 150,693 לפי ש"ח. האשראי הינו לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה.

לאור האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הון חוזר חיובי בסך כ-132 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. מסים על ההכנסה:

א. סכומים שלא הוכו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,334	-	הפסדים עסקיים לצרכי מס
2,036	3,817	זיכוי מס שטרם נוצלו
<u>9,370</u>	<u>3,817</u>	

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2024-2026.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(169,481)	(315,652)	חברות מאוחדות
(34,681)	(56,664)	חברות כלולות
<u>(204,162)</u>	<u>(372,316)</u>	

ג. המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(3,444)	106,372	175,832	סה"כ רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
<u>(792)</u>	<u>24,465</u>	<u>40,441</u>	תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
3,050	(27,685)	(35,243)	הכנסות (הוצאות) על בסיס השווי המאזני
-	3,614	-	הפסדים שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים
-	(772)	(2,787)	הפסדים והטבות לצרכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים בעבר, אשר נוצלו השנה או שנוצרו בגינם מיסים נדחים
-	8,417	-	מיסים בגין שנים קודמות
(1,729)	(295)	3,989	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
(529)	682	43	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
-	(9)	264	הפרשים אחרים
<u>-</u>	<u>8,417</u>	<u>6,707</u>	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצג בדוח רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

ד. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח
---------------------------------	-------------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

7,545	-	7,545
(2,038)	-	(2,038)

רווח (הפסד) כולל אחר:
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

קרן הון בגין חברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

(7,958)	-	(7,958)
---------	---	---------

הפסד כולל אחר:
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

(319)	-	(319)
-------	---	-------

הפסד כולל אחר:
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

ה. מידע נוסף:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.



פרטים נוספים
על התאגיד

חלק ד

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח) (תקנה 10א)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	רבעון 4 בשנת 2022	רבעון 3 בשנת 2022	רבעון 2 בשנת 2022	רבעון 1 בשנת 2022	
הכנסות					
809	113	112	444	140	דמי ייעוץ וניהול
717	191	494	16	16	דמי שכירות
183,119	61,769	47,579	39,196	34,575	מימון פרוייקטים
6,228	(1,206)	(2,575)	13,536	(3,527)	רווחים (הפסדים) ממימון פרוייקטים וירידת ערך מלאי, נטו
38,452	(21,059)	14,454	30,832	14,225	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון
23,967	9,206	3,286	9,160	2,315	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
84,505	(31,307)	8,325	69,290	38,197	רווח (הפסד) מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אחרות
6,627	1,141	1,796	3,690	-	רווח (הפסד) מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אחרות
4,680	-	-	-	4,680	אחרות
349,104	18,848	73,471	166,164	90,621	סה"כ
הוצאות					
43,987	11,375	10,735	12,019	9,858	הנהלה וכלליות
53,319	17,737	18,220	9,194	8,168	מימון
97,306	29,112	28,955	21,213	18,026	סה"כ
251,798	(10,264)	44,516	144,951	72,595	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(36,216)	(10,926)	(9,589)	(10,844)	(4,857)	מיסים על הכנסה
215,582	(21,190)	34,927	134,107	67,738	רווח (הפסד) לתקופה
מיוחס ל:					
169,125	(34,537)	24,586	118,853	60,223	בעלי המניות של החברה
46,457	13,347	10,341	15,254	7,515	זכויות המיעוט
215,582	(21,190)	34,927	134,107	67,738	

2. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן

(באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה בהצבעה	בהון	בסמכות למינוי דירקטורים	עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	רג'	508	42.34%	42.34%	40%	5,062	193,884
מניף שירותים פיננסים בע"מ ("מניף")	רג'	29,651,600	49.03%	49.03%	57%	2,945	173,443
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רג'	8,190	35.00%	35.00%	33%	187,484	4,828
Jarvinia Holdings Ltd. ("JH")	רג'	350	35.00%	35.00%	33%	5,780	-
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רג'	27,745	27.5%	27.5%	33%	51,683	55,802
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רג'	70,000	42.4%	42.4%	33%	15,135	35,266
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	56,587	11,687
Cellium Technologies Ltd. ("סליום")	מ"ב	1,385,214	28.63%	28.63%	16.66%	23,547	746
Ltd. Aliada ("אליאדה")	רג'	5,994,598	30.84%	30.84%	25%	13,454	5,337
Miros Development ("מירוס") Group INC	רג'	17,570,950	45%	45%	50%	9,807	14,948
Bon MS ("Bon") Holding LLC	-	-	33.33%	33.33%	33%	9,893	8,972
Bon MS Evanston LLC ("Evanston")	-	-	33.33%	33.33%	33%	11,807	11,525
Bon MS Greensburg ("Greensburg") LLC	-	-	30%	30%	33%	1,843	2,359
Bon MS Davis LLC ("Davis")	-	-	30%	30%	33%	987	2,174
Target Ytrium Ltd. ("TY")	רג'	1	0.099%	0.099%	33%	9,747	9,299
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רג'	11,600	53%	53%	60%	10,189	4,761
תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")	מ"ב	147,716	31.71%	31.71%	20%	11,486	5,096
Accelario Software ("אקסלריו") Ltd.	מ"ב	1,093,665	24.04%	24.04%	20%	12,466	6,560
MRC Alon Tavor Power ("אלון תבור") Ltd.	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	85,189	177,298
MRC Operation ("MRC Operation")	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	-	456

MRC Operation Ltd.						
16,664	37,729	28.5%	30.67%	30.67%	48,049	רג' סופלנט בע"מ ("סופלנט")
-	400	20%	25%	25%		סופלנט אגרו פרווינקטים בע"מ ("סופלנט אגרו")
17,261	14,531	33%	10.55%	10.55%	-	Stardom Media Ventures L.P ("Stradom")
1,094	-	33%	26%	26%	482	רג' KDCP GP KDC Media Ltd. ("KDC") Fund
20,622	18,593	50%	50%	50%	500	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח אור")
54,040	57,764	50%	70%	70%	-	Finergy LLC ("Finergy")
38,123	39,130	50%	70%	70%	382,805	רג' מבטח קין אחזקות בע"מ ("קין")

3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות

לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה (כולל ריבית צבורה)
JH	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	6,648
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	170,859
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	13,409
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	3,218
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	14,119
סופלנט אגרו	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	400
Bon	לפירעון עד 30/9/2028	הלוואה דולרית	9.5%	4,501
Evanston	לפירעון עד 30/6/2031	הלוואה דולרית	9.5%	5,787
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	9,747
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	10,189
אלון תבור	לפירעון עד ליום 31/12/2024	הלוואה שקלית צמודה למדד	3%	23,456
מבטח אור	לפירעון עד ליום 31/3/2026	הלוואה שקלית	6%	18,564
Finergy	ללא מועד פירעון	השקעה בהון שותפות צובר ריבית דולרית	8%	55,406

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

עלות נומינלית (תמורה)	עיקרי העסקה - רכישת מניות והעמדת הלוואות	סה"כ כ.ג.	שם החברה	תאריך השינוי
3,216	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 11 לדוחות הכספיים.	271,216	אקסלריו	2/22
6,462	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 12 לדוחות הכספיים.	3,919	סופלנט	3/22
4,835	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 7 לדוחות הכספיים.	221,848	סליום	4/22
28,377	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 17 לדוחות הכספיים.	-	Finergy	5/22
4,301	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 15 לדוחות הכספיים.	-	Stradom	4-12/22
38,273	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 20 לדוחות הכספיים.	382,805	קין	5-12/22
29,120	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב. (7) 19 לדוחות הכספיים.	-	Finergy	12/22
942	לפרטים נוספים ראה ביאור 10 א. (3) (ב) לדוחות הכספיים.	-	קסם	1-12/22

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך

המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד / פדיון מניות	דמי ניהול ושכר דירקטורים	הפרשי הצמדה וריבית
מגדלי הוד השרון	110,291	64,039	-	758	-
מניף	121,886	92,709	23,143	1,000	-
JC	(9,094)	(9,094)	-	-	-
JH	(1,406)	(1,406)	-	-	-
TVJ	-	-	-	-	-
דוידסון	19,037	19,037	5,733	-	-
Bean	(59,394)	(64,068)	-	-	-
אליאדה	12	12	-	-	-
סליום	(19,670)	(19,670)	-	-	-
מירוס	(648)	(648)	-	-	-
Bon	8,812	2,926	-	-	-
Evanston	9,021	5,190	-	-	-
Greensburg	877	585	-	-	-
Davis	333	218	-	-	-
TY	(195)	(195)	-	-	-
קסם	(1,467)	(1,467)	-	-	-
תמר רובוטיקה	(6,420)	(6,420)	-	-	-
אקסלריו	(11,959)	(11,959)	-	-	-
אלון תבור	219,886	169,304	-	-	-
MRC Operation	771	594	-	-	-
סופלנט	(47,438)	(47,438)	-	-	-
סופלנט אגרו	(541)	(403)	-	-	-
Stradom	27	27	-	-	-
KDC	2,847	2,192	-	-	-
מבטח אור	4,204	3,233	-	-	-
Finergy	712	712	-	-	-
קין	(1,551)	(1,551)	-	-	-

6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלאות להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים	שם	תגמולים עבור שירותים							תפקיד	סה"כ
		היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ, עמלה		
מאור דואק ⁽¹⁾	מנכ"ל החברה הבת מניף	100%	3.5%	1,492	5,323	3,130	-	-	9,945	
מאיר שמיר ⁽²⁾	מנכ"ל החברה	100%	39.55%	-	3,349	-	2,382 ^(א) ^(כ)	-	5,731	
לימור אבידור ⁽³⁾	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	100%	0.74%	1,485 ^(כ)	670	655	-	-	2,810	
גיא שמיר ⁽⁴⁾	משנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות	100%	0.02%	1,150 ^(כ)	400	-	-	-	1,550	
ליאור פרבר ⁽⁵⁾	מנכ"ל שמיר אנרג'י 2022 בע"מ	100%	-	733	180	-	-	-	913	

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.

(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 705 אלפי ש"ח.

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לנושא משרה בכירה בעל תגמולים גבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אשר לא נמנה על נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה שלעיל;

פרטי מקבלי התגמולים	שם	תגמולים עבור שירותים							תפקיד	סה"כ
		היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ, עמלה		
יחזקאל דברת ⁽⁶⁾	יור הדירקטוריון	---	0.02%	0	156	0	0	0	156	

להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

(1) מאור דואק, מנכ"ל החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ

בהתאם לתנאי העסקתו בחברת מניף, מר דואק זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 95,000 ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים (ביטוח פנסיוני, ימי חופש, הבראה וכיוצ"ב), רכב בעלות חודשית של עד 10,000 ש"ח, אחזקת טלפון סלולרי, דמי מחלה, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות והפרשות לקרן פנסיה, וכן לתשלום מענק שנתי מדורג.

בהתאם לתנאי העסקתו, בגין שנת 2022, יהא זכאי מר מאור דואק למענק כספי בסך של 5,294 אלפי ש"ח.

(2) מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה, מר מאיר שמיר, לקבלת שירותי מנכ"ל, ראו סעיף 8.1 להלן.

(3) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור זכאית לשכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימושה של גב' אבידור ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאית גב' אבידור לתשלום בסכום קבוע בגובה של 3 משכורות חודשיות ברוטו, אשר משולם אחת לשנה, להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. גב' אבידור זכאית למענק שנתי של עד 6 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(4) מר גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1 להלן.

(5) **מר ליאור פרבר, מנכ"ל שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ("מר פרבר")**

תנאי כהונתו של מר פרבר, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. מר פרבר לשכר חודשי בסך של 40,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של מר פרבר ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאי מר פרבר להפרשות לקרן השתלמות, לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. כמו-כן, מר פרבר זכאי לתוכנית אופציות של שמיר אנרג'י 2022 בע"מ בהתאם לתוכנית התגבול ההונית שנקבעה על ידה. החל מינואר 2023 שכרו החודשי של מר פרבר עלה לסך של 54,000 ש"ח ברוטו.

(6) **מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")**

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדיון. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדיון. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

(7) **גמול דירקטורים - במהלך שנת הדוח (2022) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור**

הבלתי תלוי גמול שנתי וגמול השתתפות¹ בסך כולל של כ- 389 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות

¹ הדירקטורים בחברה זכאים לגמול (תקנות גמול דח"צ) ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

**התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 6.7.2021.
לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 7.7.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-113124).**

7. בעל שליטה בתאגיד (תקנה 21א)

בעל השליטה בחברה הינו מר מאיר שמיר, המחזיק בכ-39.55% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

8. עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש ענין בהן (תקנה 22)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידי/ביאור בדוח הכספי
חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.	15.2.2021	דוח מיידי מיום 15.2.2021 (אסמכתא: 2021-01-018601) וביאור ב'18 לדוחות הכספיים.
מתן פטור לנושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביו אשר מכהנים או יכהנו בחברה, בחברות בת שלה ובחברות קשורות, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.	3.10.2019	דוח מיידי מיום 25.9.2019 (אסמכתא: 2019-01-083556) וביאור ב'18 לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, מר גיא שמיר, בנו של בעל השליטה, בתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2021	24.1.2022	דוח מיידי מיום 24.1.2022 (אסמכתא: 2022-01-010645) וביאור ב'18 ג' לדוחות הכספיים.

8.2. עסקאות אחרות - עסקאות זניחות

ביום 31 במרץ 2009 קבע דירקטוריון החברה, כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין "עסקה זניחה" לעניין תקנה 22(א) לתקנות הדוחות ותקנה 41(א3)(1) לתקנות דוחות שנתיים הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד, אינו עולה על הסך של 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה; (4) לעניין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; ו- (5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה. עד למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה. בפועל לא היו עסקאות זניחות במהלך התקופה.

9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24(א))

לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה המפורטים להלן אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה:

תאריך הדוח המידי	אסמכתא
5.1.2023	2023-01-002814

10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ליום 31.12.2022 (תקנה 24(א))

ראו ביאור 18 בדוחות הכספיים.

11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24(ב))

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-164214) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

12. הדירקטורים של התאגיד (תקנה 2)

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אהרון (אריק) שיפר	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יובל גביש
מס' תעודת זהות	007627649	050845577	050662394	050163567	030297089	55441315
תאריך לידה	13.2.1946	19.9.1951	13.3.1951	16.8.1950	13.9.1949	22.8.1958
מען להמצאת כתבי בית דין	נחשון 1, רמת השרון	יואב 23, תל אביב	רחל ונחום 2, פתח תקווה	קהילת קובנה 6, תל אביב	הבנים 3, ראשון לציון	ניסים אלוני 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והאנרגיה.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	דח"צ	דח"צית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי
האם חבר דירקטוריון זה הינו בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אם עובד התאגיד של חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא. מכהן כיו"ר הדירקטוריון	כן. מכהן כמנכ"ל החברה	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	כן. אביו של מר גיא שמיר, המכהן כמשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל שמיר טכנולוגיות.	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	20.8.2002	22.11.1990	11.9.2021	28.3.2016	3.8.2020	6.10.2022

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אהרון (אריק) שיפר	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יובל גביש
השכלתו ותעסוקתו ב-5 השנים האחרונות	בוגר בכלכלה ובחשבונאות – אונ' ת"א; רו"ח מוסמך. לשעבר: יו"ר דירקטוריון בתעבורה אחזקות בע"מ, דח"צ באי.אם.אס אלקטרוניקה בע"מ ובדלתא גליל תעשיות בע"מ. כיום: יו"ר דירקטוריון בתמיג שיווק צמיגים בע"מ, דירקטור באפקון אחזקות בע"מ וביחזקאל דברת יעוץ ויזום השקעות בע"מ.	בוגר בכלכלה – אונ' בר אילן; מכהן כמנכ"ל החברה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, מאיר שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	ד"ר לרפואת שיניים מטעם האונ' העברית, פוסט דוקטורט בפריודונטיה מטעם אונ' TUFTS בוסטון, תעודה לניהול כלכלי של בתי חולים מטעם המכון הישראלי לניהול. לשעבר: דירקטור בשירותי בריאות כללית. כיום: מנכ"ל משותף בחברת ד"ר א. שיפר בע"מ.	בוגרת כלכלה וסטטיסטיקה (בהצטיינות) ומוסמכת בכלכלה מאונ' ת"א. לשעבר: דח"צ ויו"ר ועדת המאזן ברכבת ישראל בע"מ, דירקטור ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ. כיום: דח"צית בבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, דח"צית בפלאפון, בזק בינלאומי, YES. מנכ"לית ובעלים עידית לי-יעוץ בע"מ.	בוגר כלכלה וחשבונאות – אונ' ת"א; לשעבר: ראש מטה הדיור הלאומי במשרד האוצר. כיום: יו"ר מפעל הפיס ומעל הפיס הגרלות, דח"צ בריבוע כחול ישראל בע"מ, יועץ לארגונים.	בוגר מדעי החברה מטעם האוניברסיטה הפתוחה. לשעבר: משנה למנכ"ל וראש החטיבה הבנקאית בבנק דיסקונט, יו"ר דירקטוריון ויו"ר ועדת האסטרטגיה בחברת כרטיסי אשראי לישראל (CAL). כיום: יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל.

13. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	לימור אבידור	אורנה אלמוג	גיא שמיר	טל חסדאי
מס' תעודת זהות	022772628	029392081	034326801	022852198
תאריך לידה	7.9.1967	9.6.1972	9.1.1978	7.6.1967
תאריך בו החלה הכהונה	23.1.1993	8.4.1999	1.6.2011	15.3.2005
התפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל החברה ומזכירת חברה	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ.	מבקר פנים
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	לא	כן. בנו של מר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה.	לא
השכלה וניסיון עסקי ב- 5 השנים האחרונות	בוגרת במדעי ההתנהגות - אוניברסיטת בן גוריון; משנה למנכ"ל ומזכירת חברה. דירקטורית בחברות מאוחדות וכלולות בקבוצת מבטח שמיר, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ. דח"צית בתורפז תעשיות בע"מ ובזנלכל בע"מ.	רואת חשבון; בוגרת במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל; מוסמכת במנהל עסקים - אוניברסיטת מנצ'סטר. מכהנת כסמנכ"ל כספים בחברה. דירקטורית בחברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, גע"ש אחזקות בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	רואה חשבון; בוגר מנהל עסקים - המכללה למנהל.

14. מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

משרד Deloitte בריטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי, בניין עגול, תל-אביב.

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29א)

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד אשר אושרה בדירקטוריון החברה במהלך שנת הדוח ראו סעיף 4.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, מתן התחייבות לשיפוי ומתן פטור מאחריות להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, אשר נקבעו במסגרת מדיניות

התגמול של החברה, ואושרו על ידי אספת בעלי המניות של החברה מיום 6.10.2016, ראו סעיף 8.1 לעיל (תקנה 22) דוח אסיפה 2016.

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי אספת בעלי המניות של החברה מיום 3.10.2019 כמפורט בדוח אסיפה 2019.

לעניין פטור מאחריות לבעל השליטה וקרוביו וליתר נושאי המשרה בחברה, ראו דוח אסיפה 2019 ודוח מידי מיום 31.8.2016 (אסמכתא: 2016-01-114868), בהתאמה.

לעניין שיפוי לבעל השליטה וקרוביו ראו דיווחים מידיים מיום 25.10.2017 (אסמכתא: 2017-01-093595) ומיום 28.8.2018 (אסמכתא: 2018-01-078918) וליתר נושאי המשרה בחברה ראו דוח מידי מיום 5.7.2011 (אסמכתא: 2011-01-203892).

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון



דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ה

מצורף בזה דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות").

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- (1) מאיר שמיר, מנהל כללי.
- (2) לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכיר החברה.
- (3) אורנה אלמוג, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות 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. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בדיקת בקרות בתהליכים הבאים:

1. בקרות ברמת הארגון (בקרות ELC).
2. בקרות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי
3. בקרות כלליות של מערכות מידע.
4. בקרות על תהליכי ההשקעות וההלוואות לחברות מוחזקות ואחרות.
5. בקרות על תהליך האשראי לקבלנים בחברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 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 התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע

(ב) - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ד) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

מאיר שמיר, מנהל כללי

29 במרץ, 2023

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2022 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

29 במרץ, 2023

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

Economist & Real Estate Appraiser M.B.A
Urban Planner M.A, L.L.B & Real Estate Appraiser

כלכלן ושומאי מקרקעין, מוסמך במיוחד עסקים א.ב.מ.א.
מתכנן עירוני M.A משפטן ושומאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיתון

Golan Vakrat Civ. Engineer
Roni Cohen Real Estate Appraiser
Yaron Parienti Civ. Engineer
Yaniv Cachlon Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozniino Practical Engineer
Oren Sagi Real Estate Appraiser
Shimon Gronich Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak Economist & Practical Engineer
Rami Cohen Economist & Real Estate Appraiser
Gila schurder Engel Geographer & Real Estate Appraiser
Ofir Ron Economist & Business Management
Michael Zalcborg Practical Engineer
Mor Blumenfeld Real Estate Appraiser
Israel Atia Economist & Real Estate Appraiser
Mimon Sabah Economist & Real Estate Appraiser M.A
Daniel Peri Economist & Real Estate Appraiser
Maor Habas Real Estate Appraiser
Guy Portal Economist & Real Estate Appraiser
Shir Giller Business Management & Real Estate Appraiser
Rina Medrish Real Estate Appraiser
Israel Perez Business Management & Real Estate Appraiser
Barak Negby Economist & Real Estate Appraiser
Tal Asraf Practical Engineer
Michal Sheleg Economist
Saar Teretzr Practical Engineer
Adrian Moisescu Practical Engineer
Liron Kamisa Economist
Tohar Albo Economist

מהנדס אזרחי
שומאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
כלכלן ושומאי מקרקעין
שומאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שומאי מקרקעין
כלכלן ושומאי מקרקעין
כלכלן והנדסאי בניין
כלכלן ושומאי מקרקעין
גיאוגרפית ושומאית מקרקעין
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שמאית מקרקעין
כלכלן ושומאי מקרקעין
כלכלן ושומאי מקרקעין, מוסמך M.A. בנדל"ן
כלכלן ושומאי מקרקעין
שומאי מקרקעין
כלכלן ושומאי מקרקעין
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
שמאית מקרקעין
שומאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
כלכלן ושומאי מקרקעין
הנדסאי בניין
כלכלנית
הנדסאי בניין
הנדסאי בניין
כלכלנית
כלכלנית

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שגיא
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה שקרדר אנגל
אופיר רון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל
שיר גילר
רינה מדריש
ישראל פץ
ברק נגבי
טל אסרף
מיכל שלג
סער טרץ
אדריאן מויססקו
לירון כמיסה
טוהר אלבו

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

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

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector Gil Sitton	Economist & Real Estate Appraiser M.B.A Urban Planner M.A, L.L.B & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין, מוסמך במיוחד עסקים א.ג.א. מתכנן עירוני M.A משפטן ושומאי מקרקעין	ירון ספקטור גיל סיתון
Golan Vakrat	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	Real Estate Appraiser	שומאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	Business Management & Real Estate Appraiser	שומאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	Real Estate Appraiser	שומאי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	Economist & Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושומאית מקרקעין	גילה שקרדר 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	שומאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	Economist & Real Estate Appraiser M.A	כלכלן ושומאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן	מימון צבע
Daniel Peri	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	Real Estate Appraiser	שומאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	Business Management & Real Estate Appraiser	שומאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	Real Estate Appraiser	שומאית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	Business Management & Real Estate Appraiser	שומאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושומאי מקרקעין	ברק נגבי
Tal Asraf	Practical Engineer	הנדסאי בניין	טל אסרף
Michal Sheleg	Economist	כלכלנית	מיכל שלג
Saar Teretzr	Practical Engineer	הנדסאי בניין	סער טרץ
Adrian Moisescu	Practical Engineer	הנדסאי בניין	אדריאן מויססו
Liron Kamisa	Economist	כלכלנית	לירון כמיסה
Tohar Albo	Economist	כלכלנית	טוהר אלבו

03 ינואר 2023

מספרנו: 30197.170/23

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.א.

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:

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.

ירון ספקטור, שומאי מקרקעין : שם עורך חוות הדעת

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוטי 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 : 20 בדצמבר 2022

תאריך הביקור בנכס¹ : 19 בדצמבר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 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

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

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

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.

עמוד 4

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני משרדים A, B, C (חלק), E ו-D 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, מזוננים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 5-4 קומות, ומבנה אחד בן 14 קומות המושכרים ברובם לחברות הייטק, חברות תוכנה שונות.

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

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

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

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

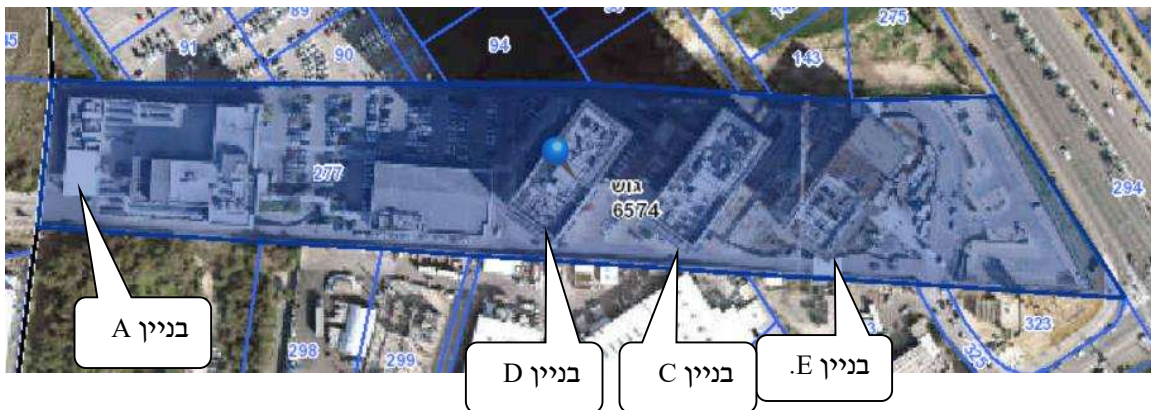
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



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



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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות 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". סטנדרט הבניה בבניין 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), חדריים 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 שבגינם 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, חדריים 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.

עמוד 7

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)
	

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות 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 בשלמות בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ" טכנולוגיות מדויקות בע"מ".

סטנדרט הבניה בבניין כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור ²
מרתפים (-1)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרום".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הבינים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
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 100%.

להלן תמונת הבניין:



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

² תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.

עמוד 9

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 (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה ² כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרים 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 263 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ³	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים 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.

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 1,208 מ"ר פנויים (כ- 93% אחוזי תפוסה) למעט כ- 263 מ"ר מחסנים פנויים.

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

<p style="text-align: center;">לובי בניין C</p> 	<p style="text-align: center;">חזית בניין C</p> 
<p>משרדים</p>	
<p style="text-align: center;">מרתף (חניון)</p> 	<p style="text-align: center;">חדר ישיבות</p> 
	

עמוד 11

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בניין D :

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

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ 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 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, חדרי 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 1,305 מ"ר פנויים (כ- 94% אחוזי תפוסה) למעט כ- 55 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

¹שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחרלים 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:



ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בניין E :

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

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ 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- 378 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

להלן תמונות פנים של בניין E :

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.

עמוד 14

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

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

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

מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

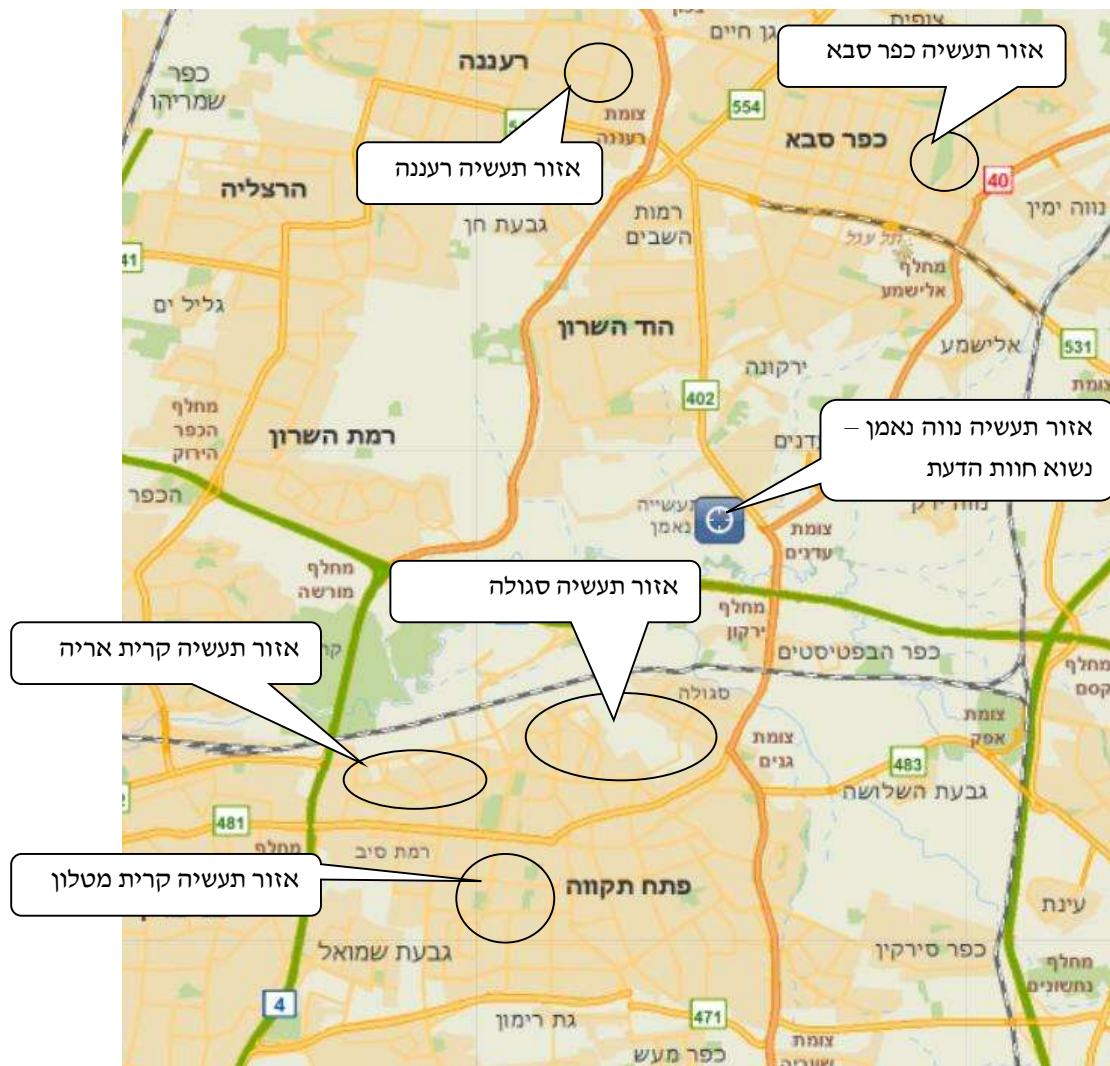
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

תיאור הסביבה העסקית

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

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

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

אזור תעשייה כפר סבא:

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

אזור תעשייה פתח תקווה:

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

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

קרית אריה - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדם 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 ECI. סה"כ השטח הבנוי באזורי התעשייה עומד על כ- 2,000,000 מ"ר.

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 **תעשייה 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.

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

כללי:

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

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

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

איכות סביבה:

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

היתר בניה:

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

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

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

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

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

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

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

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

הוראות בינוי:

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

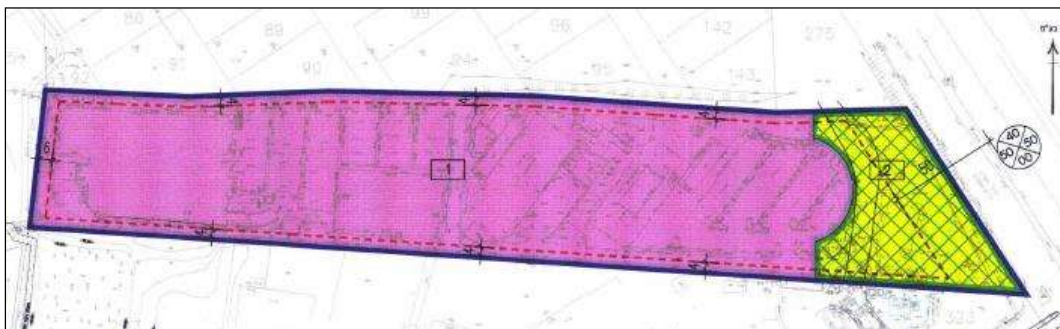
תנאי למתן היתר בניה :

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





חניה :

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

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית:



המקרא :

	חנייה עתידית ידע - חנייה
	אזור חנייה
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור
	דרך מאונרת

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

תכנית בשלבי הכנה (תכנית מתאר מספר 0613653-423):

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בתאריך 04/12/2022 בישיבה מספר 2022052 הוחלט לאחר דיון בישיבה (לאחר דיון בהתנגדויות) לתת מתן תוקף לתכנית בתנאים.

רקע כללי:

תכנית זו, הממוקמת ברחוב החרש, באזור התעשייה נווה נאמן ב' בהוד השרון, מבקשת לפתח את איזור התעשייה, זאת על ידי הוספה והרחבת הגדרת שימושי התעסוקה, הריסת מבנים ישנים, הוספת ייעוד של דרך מוצעת, הוספת זכויות בניה על קרקעיות ותת קרקעיות אשר ימומשו בשני מגדלי תעסוקה חדשים בני 30 קומות כל אחד, וכן, בשטחי מסחר בקומת הקרקע וכמבנים נמוכים בשטח הפיתוח. בנוסף, התכנית קובעת שטחים בנויים ולמוסדות ציבור והוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.

מטרת התכנית:

פיתוח המקרקעין באמצעות הוספת שימושי תעסוקה, תוספת זכויות בניה, הריסה ובניה מחודשת של מבנים במערב תחום התכנית והגבהת הגובה המותר לבניה. כל זאת לטובת פיתוח איזור תעשייה נווה נאמן.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינויי ייעוד הקרקע על דרך של הוספת שימושי תעסוקה בתחום מערב התכנית
2. הגדלת שטחי הבנייה העל קרקעיים לשטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום מערב התכנית, תוספת של 59,358 מ"ר על קרקעיים (עיקרי ושרות).
3. קביעת השימושים והתכליות בתחום התכנית.
4. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע
5. תוספת קומות למספר הקומות המקסימלי במתחם ועד 30 קומות.
6. קביעת שטחים בנויים ולמוסדות ציבור.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום התכנית.
9. קביעת הפקעה לדרך מתוך שטח השפ"פ לטובת הרחבת מדרכות.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן טבלת זכויות הבניה מתוך הוראות התכנית המופקדת (מתאריך 21.06.2022):

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	125		77652		34854	86884	25851	100	תעסוקה	
					300	(1) 1000	25851	100	תעסוקה	
					1187	2968	25851	100	תעסוקה	
5	30 (3)	125	77652		36341	90852	25851	100	תעסוקה	
			13200				4665	500	שטח פרטי פתוח	

הערה ברמת הטבלה:

- א. מימוש שטחי הציבור יהיה בהתאם למימוש תוספת השטחים העיקריים למסחר ותעסוקה בתכנית
- ב. תוספת הזכויות מתוקף תכנית זו ירוכזו במערב תחום התכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרה של עד 10% בין שטחי המסחר לשטחי התעסוקה.
- (2) כולל שטח השפיי.
- (3) קומת הקרקע תשמש ברובה למסחר ושימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 ג, הקומות שמעל ישמשו למבני ציבור ומעליהן לתעסוקה. בכל מקרה מיקומם הסופי של השימושים יקבע במסגרת היתר הבניה.
- (4) א. דרומי ב. קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (5) א. צפוני ב. קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (6) א. מערבי ב. קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (7) א. מזרחי ב. קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (8) קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.

להלן תשריט התכנית מתוך הוראות התכנית המופקדת (מתאריך 21.06.2022):



- תעסוקה
- שטח פרטי פתוח
- דרך מוצעת
- זיקת הגנאה למעבר ברכב
- זיקת הגנאה
- מבנה להריסה

לאור העובדה כי התכנית אושרה עקרונית בתנאים, ברם טרם פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים וטרם נקבע היטל ההשבחה בגינה, לפיכך נכון למועד הקובע, לא הובאו בחשבון הזכויות המוצעות בתכנית כאמור (הכרוך בהריסת מבנה B הקיים במתחם).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישוי

היתרי בניה בניין A + B:

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

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

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

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

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

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

מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבנייה: 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:

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

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 27

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 2- ו-1 הנמצאים מתחת לבניינים C ו-D.

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

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

להלן טבלת שטחי הבניה:

בניין	קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
E	מרתף 3-	-9.50	0.00	8,117.00	8,117.00
	מרתף 2-	-6.70	0.00	8,400.67	8,400.67
	מרתף 1-	-4.00	0.00	8,233	8,233.00
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

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

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 העירייה 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

שמאות 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 מערכת 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 :

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

סה"כ מקומות חנייה עיליים	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	שטח במ"ר (עיקרי + שירות)	מס' בניין
222	104	3,421	7,764 מ"ר ¹	A
	35 ²		2,800 מ"ר ²	B
161 ⁶	363 ⁵	416,398	17,580 מ"ר ³	C
			19,678 מ"ר ⁷	D
	682	24,750 (מרתף)	19,088 מ"ר ⁸	E
383	+ 1,149 30 (בניין B)	44,569	+ 64,110 2,800 מ"ר (בניין B)	סה"כ

יצויין 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.

עמוד 33

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

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 08.01.2023, 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					
קיימת הגבלה בהעברה					
קיימת הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3377/2017/1	23/01/2017	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	
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

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

משכנתאות:

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

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 מדד שותפות מוגבלת	שותפות	550261903
		דרגה	שם הלווה	מס' זיהוי	מס' זיהוי
		ראשונה	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
		סכום	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 מדד שותפות מוגבלת	שותפות	550261903
		דרגה	שם הלווה	מס' זיהוי	מס' זיהוי
		ראשונה	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	51-1933988
		סכום	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 מדד שותפות מוגבלת	שותפות	550261903
		דרגה	שם הלווה	מס' זיהוי	מס' זיהוי
		ראשונה	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
		סכום	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 ויהיו כאלה בקרקע.
 - "מגדלי הוד השרון" ירשמו לטובת "כ.צ.ט" בלשכת רישום המקרקעין זכויות חכירה על הנכס והחניות ל-999 שנים על פי תשריט וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה.
 - מסירת החזקה בנכס עד יום 9.8.2002 וזאת בכפוף לעמידת "כ.צ.ט" בהתחייבותה לתשלום השני.
 - "כ.צ.ט" תשלם בעבור הוצאות "מגדלי הוד השרון" או חברת הניהול סכום שיקבע על פי שיטת $COST + 15\%$ בגיל כל מ"ר בנכס לפי השטח ברוטו לצורך הסכם זה ויתווסף אליו מע"מ.
 - **התמורה: \$2,650,000, לא כולל מע"מ.**
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, מס מכירה, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון.
 - מס רכישה – יחול על כ.צ.ט.
 - כ.צ.ט מתחייב בזאת שהוא יפעיל את הנכס אך ורק למטרת משרדים.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חווה ישן:

- ג. בהתאם לחווה 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.

חווה חדש:

- ד. בהתאם לחווה 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 לבניו הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, החליטה הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים מישיבתה מספר 2022052 מיום 04.12.2022, ברם טרם פורסמה למתן תוקף וטרם שולם היטל השבחה בגינה והמחיר למ"ר בנוי (כ- 11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבנייה 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.

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

- ביום 07.01.2010 נחתם חוזה מכר בין חברת עורבני חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עורבני בע"מ") ובין עו"ד אילן שרקון כנאמן עבור כל יחידי המוכר ועל פיו רכש המוכר מאת חברת עורבני את מלוא הזכויות בנכס (להלן: "חוזה המכר").

- "המקרקעין" – קרקע בשטח של 30.284 מ"ר הידועה כחלקה 277 בגוש 6574 באזור תעשייה נוה נאמן הוד השרון.

- "המבנה" – בניין הבנוי בצידו המערבי של הפרויקט הבנוי על המקרקעין, הכולל שטחי מסחר ומשרדים והמכונה "מגדלי הוד השרון" ("מתחם אמדוקס"), הכולל קומת מרתף המשמשת לחניה, קומת קרקע ומעליה שלוש קומות וכן שטחים לפריקה וטעינה.

- "הנכס" – שטח של כ-3,025 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, חצר משק, חדר טרפו ושטח שילוט.

- "הממכר" – הנכס ומלוא הזכויות של המוכר בנכס לרבות בהתאם לתנאי החכירה שנחתמו בין עורבני בע"מ והבעלים הרשום של המקרקעין ובהתאם להסכמי השכירות.

- "הסכמי השכירות":

- הסכם אשר נחתם בין עורבני לבין "מגדלי הוד השרון".

- הסכם אשר ייחתם בין המוכר למגדלי הוד השרון בשטח של 563 מ"ר, אשר יושכר בשכירות משנה לחברת ויקון, ככל שיחתם.

- הסכם שכירות אשר נחתם בין עורבני לבין אול אין טרייד (ישראל) בע"מ ביום 31.07.2007 (והתוספת לו מיום 10.01.2011).

- "התמורה" - 25,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.

- תשלום ראשון - 200,000 ₪ במועד החתימה על ההסכם.

- תשלום שני - 25,100,000 ₪ להלן יתרת התמורה תוך 30 ימים ממועד התקיימות

התנאי המתלה.

- "התנאי המתלה" - בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), ירשמו זכויות החכירה בממכר על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן ימציא המוכר למגדלי הוד השרון מכתב כוונות מתוקן הכולל רק התחייבות לסילוק משכנתא כנגד תשלום סכום החוב.

- מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, היטל השבחה עד למועד חתימת החוזה, היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה על הממכר עפ"י חוזה הפיתוח, בגין התקופה שקודם למועד החתימה יחולו על המוכר.

מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות¹ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 28 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31.12.2022 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 במועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / למקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים במועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	₪ 414,979	₪ 187,365	₪ 1,246,914	₪ 1,339,634	₪ 1,455,222	₪ 4,644,114	71.29
סה"כ דמי שכירות חודשיים במועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	₪ 0	₪ 0	₪ 10,093	₪ 2,801	₪ 7,030	₪ 19,924	77
סה"כ דמי שכירות חודשיים במועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	₪ 38,921	₪ 14,197	₪ 136,290	₪ 0	₪ 340,756	₪ 530,164	432
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						₪ 5,282,300	

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

עמוד 40

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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

חניית עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניית תת קרקעיות פנויות	חניית תת קרקעיות 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				2,800	B
	19	344	263	120	1,208	17,047	C
			55	43	1,305	19,077	D
	0	748	378	95	622	19,906	E (מאוכלס ברובו)
383	23	1,227	696	258	4,191	65,140	סה"כ

שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 94%¹.

¹ בניין D – 94% תפוסה, בניין A – 86% תפוסה, בניין B – 100% תפוסה, בניין C – 93% תפוסה, בניין E – 97% תפוסה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי ניהול:

בהתאם לדוח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, שהוצג בפנינו, 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 (01/2022 – 12/2022) מסתכם בסך של 2,763,915 ₪ לשנה (כ- 230,000 ₪ לחודש).

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 14-4 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 14-3 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 מנשוא חוות הדעת.
 - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות¹ + 383 מקומות חנייה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
 - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

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

- הנתון כי חברת "מגדלי הוד השרון" הכינה תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבניו הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, התכנית אושרה עקרונית בתנאים ע"י הועדה המחוזית.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, 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- 94%.
- 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:

1.א 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.

2.א גישת היוון ההכנסות -

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

3.א 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 - 84 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 - 14) ובחזיים חדשים, מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 86 ₪ למ"ר.
- בפרויקט "Omer House" הממוקם ברחוב דרך רמתיים 96, הוד השרון נמכרו בשנה האחרונה יחידות משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים של 14,800 ₪ - 15,300 ₪ למ"ר.
- בפרויקט "כיכר המושבה" הממוקם ברחוב סוקולוב 47, הוד השרון נמכרו בשנה וחצי האחרונה יחידות משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים של כ- 16,500 ₪.
- 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.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות 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 השוואה (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים):

בניין	שימוש	סטטוס	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	7,186		12,500 ₪	89,830,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		10,000 ₪	1,800,000 ₪
				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 השוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)						986,250,000 ₪

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

לאחרונה נחתמו חוזה שכירות חדשים לשטחי משרדים ברמת גמר מלאה, כאשר חלק מעלויות ההתאמה חלים על המשכירה¹.

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

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

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

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

שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בבניינים D, C (רמת גמר מלאה)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים D, C, A) (רמת גמר מלאה)	
19,906	622	2,513	1,056	42,434	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
73.1	68	68	50	70.73	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
₪ 1,455,222	₪ 42,296	₪ 170,884	₪ 52,800	₪ 3,001,527	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 17,462,664	₪ 507,552	₪ 2,050,608	₪ 633,600	₪ 36,018,324	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
6.80%	7.20%	7.20%	7.20%	6.80%	שיעור היוון
₪ 256,800,000	₪ 7,050,000	₪ 28,480,000	₪ 8,800,000	₪ 529,680,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
₪ 830,810,000					סיכום ביניים
-₪ 2,220,000					בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (3)
₪ 828,590,000					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, דמי שכירות של כ-55 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.

(3) בבניין D-ו-E הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ-2,220,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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 B) 2,800 מ"ר	
187,365 ₪	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
2,248,380 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
6.80%	שיעור היוון
33,060,000 ₪	סיכום ביניים
33,060,000 ₪	סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

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)	
696	258	שטח במ"ר
₪ 40	₪ 77	משקף דמי שכירות למ"ר
₪ 27,848	₪ 19,924	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 334,176	₪ 239,088	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	6.80%	שיעור היוון
₪ 4,641,000	₪ 3,516,000	סה"כ
₪ 8,160,000		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל 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.4 אומדן שווי מקומות חניה תת קרקעיות (כולל בניין B):

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים A, C, D, E) כולל בניין B (אומדן)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים A, C, D, E)	
23	1,227	מספר מקומות החניה
400	432	משקף דמי שכירות למקום חניה
₪ 9,200	₪ 530,164	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 110,400	₪ 6,361,962	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	6.80%	שיעור היוון
₪ 1,530,000	₪ 93,560,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
₪ 95,090,000		סה"כ שווי מקומות חניה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל 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.5 אומדן שווי חניית 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 כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,057,080	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
6.80%	שיעור היוון
₪ 15,550,000	סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל 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 היוון הכנסות (סעיפים ב 1 + ב 2 + ב 3 + ב 4 + ב 5 בעמודים 45-49):

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	828,590,000 ₪
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	33,060,000 ₪
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	8,160,000 ₪
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	95,090,000 ₪
שווי חניות עליות, לא כולל מע"מ	15,550,000 ₪
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ	980,450,000 ₪

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	983,350,000 ₪
---	---------------

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. אומדן שווי המיחוס לרווח מחשמל לשנה (01/2022 – 12/2022):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (12-2022 - 01-2022)	₪ 230,326
רווח שנתי מייצג	₪ 2,763,915
שיעור היוון	9.00%
סה"כ	₪ 30,710,167
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעגל	₪ 30,710,000

ה. אומדן שווי המיחוס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (01/2022 – 12/2022):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (12/2022 - 01/2022) (*)	₪ 39,574
רווח שנתי מייצג	₪ 474,889
שיעור היוון	7.00%
סה"כ	₪ 6,784,130
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעגל	₪ 6,780,000

(*) 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 01/2022 – 12/2022 הינו כ- 56,534 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרם 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:

$$56,534 \times 70\% \text{ (חלק יחסי בהכנסות)} = 39,570 \text{ ₪ לחודש לא כולל מע"מ.}$$

ירון ספקטור YARON SPECTOR

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ו. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

983,350,000 ₪	סה"כ שווי בנינים A, B, C, D - E + מרתף, מקומות חניה תת קרקעים ועלים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')
30,710,000 ₪	תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')
6,780,000 ₪	תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')
1,020,840,000 ₪	סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל

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

השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

7.25%	6.84%	6.75%	שיעור היוון משוקלל
924,470,000 ₪	980,450,000 ₪	992,950,000 ₪	שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, במעוגל

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	- 0.22%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	- 0.13%
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	- 0.14%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	-0.14%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 899,970,000	-0.13%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 939,630,000	-0.08%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,007,750,000	-0.01%

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,020,840,000	

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 1,020,840,000 ₪ (מיליארד ועשרים מיליון שמונה מאות וארבעים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 31.12.2022.

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.

MRC Alon Tavor Power Ltd.

Consolidated Financial Statements
December 31, 2022

Consolidated Financial Statements as at December 31, 2022

Contents

Page

Auditors' Report

1

Consolidated Financial Statements

Consolidated Statements of Financial Position

4

Consolidated Statements of Income

5

Consolidated Statements of Changes in Equity

6

Consolidated Statements of Cash Flows

7

Notes to the Consolidated Financial Statements

8



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

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

We have audited the accompanying statement of financial position of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") as of December 31, 2022 and 2021 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended December 31, 2022 and for the year ended December 31, 2021. These financial statements are the responsibility of the Company's Board of Directors and Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditors Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audit, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2022 and 2021 and the results of its operations, changes in equity and its cash flows for the year ended December 31, 2022 and for the year ended December 31, 2021 in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).



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

Key audit matters

The key audit matters described hereunder are matters that were communicated or were required to be communicated to the Company's Board of Directors and which, according to our professional judgement, were very material to the current period audit of the consolidated financial statements. These matters include, inter alia, any matter that: (1) Relates to accounts or disclosures that are material to the financial statements; and (2) Involved especially challenging, subjective, or complex auditor judgment. A response to these matters is provided in the framework of our audit and the preparation of our opinion on the consolidated financial statements as a whole. Communication of the matters indicated hereunder does not change our opinion on the consolidated financial statements as a whole and does not constitute a separate opinion on these matters or on the accounts or disclosures to which they relate.

Fair value of derivatives

As described in Note 22 to the consolidated financial statements, the Company measures the derivatives at fair value. Changes in fair value are recognized in the statement of income.

The balance of the liability in respect of the derivatives in the statement of financial position as at December 31, 2022 is NIS 152,063 thousand. The balance of the asset in respect of derivatives arising from economic hedges is NIS 23,795 thousand. Revenue in the total amount of NIS 105,003 thousand was recognized in respect of the derivatives in the statement of income for the year ended December 31, 2022.

Why this matter is a key audit matter

The fair value of the derivatives is measured by an independent external valuer. The fair value is measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period of the contract until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustments required for the credit risks of the parties. As a result of the aforesaid, the calculation of the aforesaid differences between the discounted flows is based on inputs that are observable, either directly or indirectly, which are not included in level 1 of the fair value hierarchy (level 2). A change in the forward inputs and/or a change in the discount rate could have a material effect on the financial results in the Company's consolidated financial statements.

The estimates and assumptions used by Management to measure the fair value of the derivatives were identified by us a key audit matter.

An audit of the fair value of the derivatives requires judgement of the auditor as well as knowledge and experience for examining reasonableness of the assumptions and data used when measuring the fair value of the derivatives.



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

The procedures that were performed for addressing the key audit matter

The following are the main procedures we performed for addressing this key audit matter in the framework of our audit. We performed substantive procedures for testing the estimates and assumptions that were used to measure the fair value of the derivatives. In order to perform these procedures, we were assisted by, inter alia, a specialist on our behalf. These procedures included, inter alia:

- Examining the completeness and accuracy of the information and data used in the model for measuring fair value;
- Reviewing the fair value measurement methodology that was selected by the Company, by means of a specialist on its behalf, and checking that it is consistent with the characteristics of the derivatives;
- Examining reasonableness of the estimates made by Management, by means of a specialist on its behalf, on the basis of market data;
- Examining proper implementation of the assumptions in the fair value calculation and examining the calculations;
- Examining the disclosures provided in the financial statements.

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

March 13, 2023

Consolidated Statements of Financial Position as at December 31

	Note	2022 NIS thousands	2021 NIS thousands
Current assets			
Cash	4	156,103	141,927
Trade receivables	5	120,422	71,532
Other receivables	6	3,365	36,282
Inventory		708	749
Derivative instruments	22	12,507	-
Total current assets		293,105	250,490
Non-current assets			
Pledged deposits	7	119,736	107,511
Inventory	8	64,019	22,477
Derivative instruments	22	11,288	970
Fixed assets and right of use assets	9	1,486,489	1,425,652
Intangible assets	10	364,679	395,264
Total non-current assets		2,046,211	1,951,874
Total assets		2,339,316	2,202,364
Current liabilities			
Loans and borrowings	11	197,838	161,407
Trade payables	12	32,264	31,528
Other payables	13	57,145	46,948
Shareholders loan	11	105,782	-
Derivative instruments	22	4,434	14,790
Total current liabilities		397,463	254,673
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	11	1,270,435	1,303,354
Shareholders loan	11	-	120,712
Long-term lease liabilities	14	1,936	2,197
Derivative instruments	22	147,629	219,450
Deferred tax liabilities	21	82,527	31,955
Total non-current liabilities		1,502,527	1,677,668
Total liabilities		1,899,989	1,932,341
Equity			
Share capital (*)		-	-
Share premium	15	163,000	163,000
Retained earnings		276,327	107,023
Total equity		439,327	270,023
Total liabilities and equity		2,339,316	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 March 13, 2023

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

Consolidated Income Statements for the Year Ended December 31

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>NIS thousands</u>	<u>2021</u> <u>NIS thousands</u>
Revenues		708,923	614,267
Other income		4,482	-
Total Revenues		<u>713,405</u>	<u>614,267</u>
Manufacturing and Maintenance expenses	16	(372,627)	(327,724)
Salaries and subcontractors' expenses	17	(29,976)	(25,127)
Administrative and IT expenses	18	(2,995)	(18,325)
		<u>(405,598)</u>	<u>(371,176)</u>
Operating profit before depreciation and amortization		307,807	243,091
Depreciation and amortization	19	(81,582)	(77,559)
Operating profit		<u>226,225</u>	<u>165,532</u>
Financing income		105,669	170,788
Financing expenses		(112,008)	(284,361)
Financing expenses, net	20	<u>(6,339)</u>	<u>(113,573)</u>
Profit before taxes on income		219,886	51,959
Tax expenses	21	(50,582)	(11,940)
Profit for the year		<u>169,304</u>	<u>40,019</u>

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

Consolidated Statements of Change in Equity for the Year Ended December 31

	<u>Share Capital (*)</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained earnings (Accumulated deficit)</u>	<u>Total</u>
Balance as at December 31, 2020	-	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
Profit for the year	-	-	169,304	169,304
Balance as at December 31, 2022	-	163,000	276,327	439,327

(*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

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

Consolidated Statements of Cash flow for the Year Ended December 31

	Note	2022 NIS thousands	2021 NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the year		169,304	40,019
Adjustments for:			
Depreciation	9	50,997	46,973
Amortization of intangible assets	10	30,585	30,586
Change in fair value of derivatives		(105,003)	234,841
Financing expenses		134,017	(126,519)
Income tax expenses		50,582	11,940
Change in inventory		(9,131)	494
Change in trade and other receivables		(48,353)	(10,873)
Change in trade and other payables		8,713	34,465
Net cash from operating activities		281,711	261,926
Cash flows from investing activities			
Increase in pledged deposits		(12,225)	(5,776)
Acquisition of fixed assets	9	111,834	(76,390)
Net cash used in investing activities		(124,059)	(82,166)
Cash flows from financing activities			
Loans received from banks	11	30,000	45,000
Repayment of loans		(95,236)	(102,072)
Loans received from shareholders	11	15,000	22,500
Repayment of shareholders loans		(55,915)	(53,276)
Payment of principal of lease liabilities		(329)	(329)
Interest paid		(36,996)	(42,450)
Net cash used in financing activities		(143,476)	(130,627)
Net increase in cash		14,176	49,133
Cash at the beginning of the year		141,927	92,794
Cash at the end of the year		156,103	141,927

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General

A. The reporting entity

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

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

B. Definitions

In these financial statements –

1. **The Company** – MRC Alon Tavor Power Ltd.
2. **The Group** - MRC Alon Tavor Power and its subsidiaries, including, but not limited to the Peaker Partnership.
3. **Consolidated Companies/Subsidiaries** – Companies, including the Peaker Partnership, the financial statements of which are fully consolidated, directly or indirectly, with the financial statements of the Company.
4. **Related Party** – Within its meaning in IAS 24 (2009), "Related Party Disclosures".
5. **Interested Parties** – Within their meaning in Paragraph (1) of the definition of an "Interested Party" in Section 1 of the Securities Law - 1968.

C. Legal framework

On February 24, 2019, as part of the reform of the electricity sector and the transformation of IEC's structure, IEC was required to sell the Alon Tavor power plant, in accordance with Government decision No. 3859 dated June 3, 2018.

On July 3, 2019, the Company was announced as the winner of the tender procedure for the sale of the Alon Tavor Site. The winning bid was in the amount of NIS 1,872 million (1,875 million after linkage to the CPI).

On July 29, 2019, an agreement between the Company and IEC was signed for the purchase of the power generating units at the Alon Tavor Site (the "**Sale Agreement**"), under which:

The Company will acquire all of the rights in regard to the Alon Tavor Site, on an area of approximately 215 thousands square meter, which includes a combined cycle natural gas-fired unit, with a capacity of approximately 363 MW (the "**Combined Cycle Unit**"), two diesel-fired units, with a capacity of approximately 110 MW each (the "**Open Cycle Units**"), and together with the Combined Cycle Unit, (the "**Generating Units**"), the Dovrat facility for wastewater treatment ("**Dovrat Facility**"), rights at 3 monitoring stations, fuel tanks, spare parts and ancillary equipment (jointly, the "**Facilities**").

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

On December 3, 2019, the handover of the Alon Tavor Site, including all of the Facilities as described above, was completed, and the Company has obtained valid generating licenses for the Units for a period of 15 years, according to which all the available electricity capacity of the Units located in the Alon Tavor Site will be made available to the system manager (the “**Generating Licenses**”). The acquisition of Alon Tavor Site treated as a business combination.

In accordance with the Sale Agreement, commencing on the hand over date (i.e., December 3, 2019), certain IEC employees were seconded to continue work at the Alon Tavor Site (the “**Seconded Employees**”) for a period of 5 years.

During such period, the Seconded Employees shall remain employees of IEC, which shall continue to pay their salary and all other payments to which they are entitled in respect of their employment, and the Company shall reimburse IEC for all the payments made by IEC in relation thereto.

The costs related to the acquisition include mainly purchase tax and consultant costs in the amount of NIS 13,115 thousand. The amounts were expensed during 2019 and recognized in the income statement as acquisition costs.

Power Purchase Agreement

On November 2019, the Company and IEC signed an agreement for the purchase by IEC of the power generated in the Alon Tavor Site (“**PPA**”) with respect to the existing Generating Units, for a period of 15 years as inception. Following the establishment of the Israel Independent System Operator Ltd (“**Noga**”), the PPA was assigned to Noga by IEC.

Under the PPA, the Company is obligated to make its generation capacity available and deliver all of the generated energy of the Alon Tavor Site to the System Manager.¹

The Company shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of the System Manager, which shall be determined on a daily basis, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the PPA.

NOGA (as from the completion of its establishment by the end of 2021, prior to which the following payments were paid to the Company directly by IEC) shall pay to the Company, on a monthly basis, payments for the availability of the Generating Units located in the Alon Tavor Site, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Generating Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Electricity Authority’s Standards (“**Amot Mida**”) apply to the relations between the parties.

Upon construction completion of the Peaker, an additional power purchase agreement was signed between the Peaker Partnership and Noga.

Promotion of the Peaker

The Company has also been given the option of establishing a new natural gas-fired unit in a conventional open-cycle (the “**Peaker**”) with a capacity of approximately 230 MW, which was promoted by IEC prior to the purchase transaction, under the 2/9/ 10/2 National Outline Plan (the “**Zoning Plan**”), provided that the Company meets various conditions, including the commercial operation of the Peaker by the end of the year 2026. The Government’s approval to the Zoning Plan was obtained in September 2021.

¹ An entity established in accordance with Government Resolution number 3704;

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

Following an RFP process initiated by the Company during 2020, the Company's management, jointly with its external professional consultants, has analyzed all the proposals received and during December 2021, has selected the EPC Contractor of the Peaker project. During December 2021, an early works agreement was signed, and the EPC contractor has started the early works. During December 2022, the construction of the retaining wall, which was main part of the works under the early works agreement, was completed.

During August 2022, the Group (via the Peaker Partnership) has signed a full EPC Agreement for the Peaker Project with Mitsubishi Power Aero ("MPA"), the EPC contractor selected following the RFP process mentioned above.

Following the selection of MPA as the EPC contractor for the Peaker Project and reaching of financial closing (for further information, please refer to Note 11 - Loans and Borrowings), the Peaker Partnership has issued a Notice to Proceed to the EPC contractor for the execution of the full works required as part of the Peaker Project. During December 2022, drilling and piling works have begun at the site.

The Company has established the Peaker Partnership, a designated limited partnership for the owning of the Peaker project.

Moreover, the Company, via the Peaker Partnership, signed an agreement for the obtainment of Bridge Financing, necessary for the funding of the early works of the Peaker Project (i.e., construction works and the progress of procedures which are in the Peaker Project's critical path).

Following the approval of the Zoning Plan, the Group, including via the Peaker Partnership, has started the permits' issuance process during the year 2021.

During 2022, a building permit for the retaining wall, which is part of the early works for the Peaker Project was obtained as well as a building permit for the foundations, pilings, earthworks and staging areas work.

The full building permit for the entire Peaker Project is in the spatial monitoring stage at the Jezreel Planning and Construction Committee and is estimated to be obtained during 2023.

Furthermore, a renewed emission permit for the Alon Tavor Power Plant, which includes both the existing units and the units to be established as part of the Peaker Project, was obtained during October 2022. The permit is currently in force. Notwithstanding the foregoing, administrative appeal with respect the permit was submitted by the Jezreel regional council.

In addition, the Company, via the Peaker Partnership, has reached financial closing for the Peaker project during the second half of 2022. See also Note 11 - Loans and Borrowings and Note 27 – Subsequent events.

Option plot

As part of the Alon Tavor sale process, the Israel Land Authority (the "ILA") granted the Company an option to lease the plot located near the Alon Tavor Site (of approximately 30,340 square meters) (the "Plot") against lease fee, for the construction of additional electricity production units (the "Optional Unit"). The lease of the Plot will be for a period of 25 years, at the end of which the Plot will be returned to the ILA possession. The abovementioned option will be valid for a period of 5 years, commencing from May 19, 2019.

Notes to the Consolidated 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 March 13, 2023.

B. Functional and presentation currency

These Consolidated financial statements are presented in NIS, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated. The NIS is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates.

C. Basis of measurement

The Consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the following assets and liabilities:

- Financial instruments, derivatives and other assets and liabilities measured at fair value through profit or loss;
- Assets and liabilities for employee benefits and liabilities for cash-settled share-based payment arrangements;
- Deferred tax assets and liabilities;
- Provisions;

For further information regarding the measurement of these assets and liabilities, see Note 3 regarding significant accounting policies.

D. Operating cycle

The Group operating cycle is one year. As a result, current assets and current liabilities include items the realization of which is intended and anticipated to take place within the ordinary operating cycle of the Group.

E. Classification of expenses recognized in the statement of income

The classification of expenses recognized in the statement of income is based on the nature of the expense. This method of classification is appropriate for understanding the business of the Company, which operates as special purpose company in the electric power industry.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Use of estimates and judgments

Use of estimates

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

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Group's financial statements requires that management of the Company makes assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past industry experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Group with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

- Useful lives and residual values of fixed assets – The Group acquired Alon Tavor power plant on December 3, 2019, the power plant was fully available for use as of December 6, 2019 and therefore from that date straight-line basis depreciation of the property began. Accordingly, the Company conducted a review of the useful life of each significant component of the fixed asset items set forth in Note 3d below, taking into account the expected residual value at the end of the useful life. The estimates of depreciation method, useful life and residual value are reviewed at least at the end of each reporting year and adjusted when necessary.
- Recoverable amount of cash generating unit – The Company reviews the carrying amount of cash generating unit which contain fixed and intangible assets at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the cash generating unit recoverable amount is estimated as the greater of its value-in-use and its fair value less costs of disposal. In assessing value-in-use, the estimated future cash flows are discounted to their present value.
- Fair value measurement of non-trading derivatives - Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of embedded derivative. the fair value valuation model uses unobservable inputs, such as forward prices and discount rates. These inputs could affect the profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments. For information on the valuation method and the effect of changes in the forward exchange rates on the fair value of embedded derivative see Note 23
- regarding financial instruments.
- Assessment of probability of contingent liabilities - Preparation of the financial statements requires the Group to assess whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required. This assessment could affect the need of creation or reversal of a provision.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Use of estimates and judgments (cont'd)

Determination of fair value

Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of certain assets and liabilities. Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 23, on financial instruments; and
- Note 25, on share-based payments;

When determining the fair value of an asset or liability, the Group uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies set out below have been applied consistently for all periods presented in these financial statements and have been applied consistently by the Group entities.

A. Business combinations

The Group implements the acquisition method to all business combinations. The acquisition date is the date on which the acquirer obtains control over the acquiree. Control exists when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the acquiree and it has the ability to affect those returns through its power over the acquiree.

The consideration transferred includes the fair value of the assets transferred to the previous owners of the acquiree, the liabilities incurred by the acquirer to the previous owners of the acquiree and equity instruments that were issued by the Group.

Costs associated with the acquisition that were incurred by the acquirer in the business combination such as: finder's fees, advisory, legal, valuation and other professional or consulting fees, other than those associated with an issue of debt or equity instruments connected to the business combination, are expensed in the period the services are received and recognized in profit or loss.

B. Foreign currency

Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currency of the Group entities at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the year, adjusted for effective interest and payments during the year, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the year.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**C. Financial instruments****(1) Non-derivative financial assets*****Initial recognition and measurement of financial assets***

The Group initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

Classification and accounting treatment

The Group have trade and other accounts receivables balances which held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows and the contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates. Accordingly, those financial assets are measured at amortized cost.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities

The Group initially recognizes financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Substantial modification in terms of debt instruments

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments (cont'd)

(2) Non-derivative financial liabilities (cont'd)

Substantial modification in terms of debt instruments (cont'd)

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense. The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

In addition to the aforesaid quantitative criterion, the Group examines, inter alia, whether there have also been changes in various economic parameters inherent in the exchanged debt instruments, therefore, as a rule, exchanges of variable interest rate debt instruments with fixed interest rate instruments are considered exchanges with substantially different terms even if they do not meet the aforementioned quantitative criteria.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

(3) Derivative financial instruments

The Company holds derivative financial instruments to hedge its foreign currency exposures, including a separable embedded derivative.

Economic hedges

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

Separable embedded derivatives

Embedded derivatives are separated from the host contract and accounted for separately if the host contract is not a financial asset. Embedded derivatives are separated from the host contract and accounted for separately if: (a) the economic characteristics and risks of the host contract and the embedded derivative are not closely related, (b) a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative, and (c) the combined instrument is not measured at fair value through profit or loss.

Changes in the fair value of separable embedded derivatives are recognized in profit or loss, as financing income or expense.

(4) CPI-linked assets and liabilities that are not measured at fair value

The value of CPI-linked financial assets and liabilities, which are not measured at fair value, is re-measured every period in accordance with the actual increase/decrease in the CPI.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**C. Financial instruments (cont'd)****(5) Share capital*****Ordinary shares***

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares and share options are recognized as a deduction from equity, net of any tax effects.

D. Fixed assets**(1) Recognition and measurement**

Fixed asset items are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. The cost of fixed assets includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, an estimate of the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located (when the Group has an obligation to dismantle and remove the asset or to restore the site), and capitalized borrowing costs. Spare parts, servicing equipment and stand-by equipment are to be classified as fixed assets when they meet the definition of fixed assets in IAS 16, and are otherwise to be classified as inventory.

A fixed asset item that was purchased in consideration for another non-monetary item in a transaction having commercial substance is measured at fair value.

When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.

Changes in the obligation to dismantle and remove the items and to restore the site on which they are located, other than changes deriving from the passing of time, are added to or deducted from the cost of the asset in the period in which they occur. The amount deducted from the cost of the asset shall not exceed the balance of the carrying amount, and any balance is recognized immediately in profit or loss.

Gains and losses on disposal of a fixed asset item are determined by comparing the net proceeds from disposal with the carrying amount of the asset, and are recognized net within "other income" or "other expenses", as relevant, in profit or loss.

(2) Subsequent costs

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses are capitalized if it is probable that the future economic benefits associated with them will flow to the Group and their cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part of a fixed asset item is derecognized. The costs of day-to-day servicing are recognized in profit or loss as incurred.

(3) Capitalization of borrowing costs

A qualifying asset is an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale. Specific and non-specific borrowing costs are capitalized to qualifying assets throughout the period required for completion and construction until they are ready for their intended use or sale. Other borrowing costs are recognized as incurred as financing expenses in profit or loss.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Fixed assets (cont'd)

(4) Depreciation

Depreciation is a systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life. The depreciable amount is the cost of the asset, or other amount substituted for cost, less its residual value.

An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management. Alon Tavor power plant was ready for use from December 6, 2019.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis (unless the amount is included in the carrying amount of another asset) over the estimated useful lives of each part of the fixed asset item, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives for the current period are as follows:

- Buildings 25 years
- Open cycle turbine components 20 years
- Combined cycle turbine components 35 years
- Fixtures and equipment 5-20 years
- Periodic inspection costs Upcoming inspection (open cycle 10-20 years, combined cycle 5-10 years)
- Furniture, office equipment and fittings 3-10 years

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

E. Intangible assets

Intangible assets, including license that is acquired by the Group, which have finite useful live. Intangible assets are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. As regards intangible assets in respect of licenses arrangement, see also note 10 regarding licenses. The licenses arrangement with IEC amortized for 15 years based on the arrangement period.

Amortization is a systematic allocation of the amortizable amount of an intangible asset over its useful life. The amortizable amount is the cost of the asset less its residual value.

Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis, over the estimated useful lives of the intangible assets from the date they are available for use, since these methods most closely reflect the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in each asset.

Amortization methods, useful lives and residual values are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

F. Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories is based on the moving average, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories and the costs incurred in bringing them to their existing location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**G. Impairment****(1) Non-derivative financial assets*****Financial assets, contract assets and lease receivables***

The Group recognizes a provision for expected credit losses in respect of:

- Financial assets at amortized cost;
- Contract assets (as defined in IFRS 15);

The Group has elected to measure the provision for expected credit losses in respect of trade receivables and contract assets at an amount equal to the full lifetime credit losses of the instrument.

Lifetime expected credit losses are expected credit losses that result from all possible default events over the expected life of the financial asset. The maximum period considered when assessing expected credit losses is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of expected credit losses

Expected credit losses are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of the difference between the cash flows due to the Group in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive.

Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Provisions for expected credit losses of financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the financial assets.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**G. Impairment (cont'd)****(2) Non-financial assets*****Timing of impairment testing***

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than inventories and deferred tax assets, are reviewed when machinery parts are replaced and at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

Determining cash-generating units

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets (the "cash-generating unit").

Measurement of recoverable amount

The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs of disposal. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset or cash-generating unit, for which the estimated future cash flows from the asset or cash-generating unit were not adjusted.

Recognition of impairment loss

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss.

Reversal of impairment loss

Assets, for which impairment losses were recognized in prior periods, an assessment is performed at each reporting date for any indications that these losses have decreased or no longer exist. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**H. Employee benefits****(1) Post-employment benefits**

The Company has post-employment benefit plans. The plans are usually financed by deposits with insurance companies or with funds managed by a trustee, and are classified as defined contribution plan.

Defined contribution plans

A defined contribution plan is a post-employment benefit plan under which an entity pays fixed contributions into a separate entity and has no legal or constructive obligation to pay further amounts. Obligations for contributions to defined contribution pension plans are recognized as an expense in profit or loss in the periods during which related services are rendered by employees.

(2) Short-term benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided or upon the actual absence of the employee when the benefit is not accumulated (such as maternity leave).

A liability is recognized for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Company has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee and the obligation can be estimated reliably.

The employee benefits are classified, for measurement purposes, as short-term benefits or as other long-term benefits depending on when the Company expects the benefits to be wholly settled.

(3) Share-based payment transactions

The fair value of the amount payable to employees in respect of share appreciation rights, which are settled in cash, is recognized as an expense with a corresponding increase in the liability, over the period that the employees become unconditionally entitled to payment. The liability is re-measured at each reporting date until the settlement date. Any changes in the fair value of the liability are recognized as a salary expense in profit or loss.

I. Provisions

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Group has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability without adjustment for the Company's credit risk. The carrying amount of the provision is adjusted each period to reflect the time that has passed and the amount of the adjustment is recognized as a financing expense.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

J. Leases

(1) Leased assets

Determining whether an arrangement contains a lease

On the inception date of the lease, the Group determines whether the arrangement is a lease or contains a lease, while examining if it conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time and the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the identified asset in exchange for consideration.

Leased assets and lease liabilities

Contracts that award the Group control over the use of a leased asset for a period of time in exchange for consideration, are accounted for as leases. Upon initial recognition, the Group recognizes a liability at the present value of the balance of future lease payments, and concurrently recognizes a right-of-use asset at the same amount of the lease liability, adjusted for any prepaid or accrued lease payments, plus initial direct costs incurred in respect of the lease.

Since the interest rate implicit in the Group's leases is not readily determinable, the incremental borrowing rate of the lessee is used. Subsequent to initial recognition, the right-of-use asset is accounted for using the cost model, and depreciated over the shorter of the lease term or useful life of the asset.

The Group has elected to apply the practical expedient by which short-term leases of up to one year and/or leases in which the underlying asset has a low value, are accounted for such that lease payments are recognized in profit or loss on a straight-line basis, over the lease term, without recognizing an asset and/or liability in the statement of financial position.

The lease terms

The lease term is the non-cancellable period of the lease plus periods covered by an extension or termination option if it is reasonably certain that the lessee will or will not exercise the option, respectively.

Leases presentation

The Group presents right-of-use assets that do not meet the definition of investment property in 'property, plant and equipment' and lease liabilities in 'loans and borrowings' in the statement of financial position.

Depreciation of right-of-use asset

After lease commencement, a right-of-use asset is measured on a cost basis less accumulated depreciation and accumulated impairment losses and is adjusted for re-measurements of the lease liability. Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life or contractual lease period, whichever earlier, as follows:

- Lands 68 years
- Buildings 10 years

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**K. Revenue**

The Group recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods. The revenue is measured according to the amount of the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for the goods promised to the customer, other than amounts collected for third parties.

Identifying the contract

The Group accounts for a contract with a customer only when the following conditions are met:

- (a) The parties to the contract have approved the contract (in writing, orally or according to other customary business practices) and they are committed to satisfying the obligations attributable to them;
- (b) The Group can identify the rights of each party in relation to the goods or services that will be transferred.
- (c) The Group can identify the payment terms for the goods or services that will be transferred;
- (d) The contract has a commercial substance (i.e., the risk, timing and amount of the entity's future cash flows are expected to change as a result of the contract); and
- (e) It is probable that the consideration, to which the Group is entitled to in exchange for the goods or services transferred to the customer, will be collected.

For the purpose of paragraph (e) the Group examines, inter alia, the percentage of the advance payments received and the spread of the contractual payments, past experience with the customer and the status and existence of sufficient collateral.

Identifying performance obligations

On the contract's inception date, the Group assesses the goods or services promised in the contract with the customer and identifies as a performance obligation any promise to transfer to the customer one of the following:

- (a) Goods or services (or a bundle of goods or services) that are distinct; or
- (b) A series of distinct goods or services that are substantially the same and have the same pattern of transfer to the customer.

The Group identifies goods or services promised to the customer as being distinct when the customer can benefit from the goods or services on their own or in conjunction with other readily available resources and the Group's promise to transfer the goods or services to the customer is separately identifiable from other promises in the contract. In order to examine whether a promise to transfer goods or services is separately identifiable, the Group examines whether it is providing a significant service of integrating the goods or services with other goods or services promised in the contract into one integrated outcome that is the purpose of the contract.

Satisfaction of performance obligations

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring control over promised goods or services to the customer.

Determining the transaction price

The transaction price is the amount of the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties. The Group takes into account the effects of all the following elements when determining the transaction price: variable consideration, the existence of a significant financing component, non-cash consideration, and consideration payable to the customer.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**K. Revenue (cont'd)*****Variable consideration***

The transaction price includes fixed amounts and amounts that may change as a result of discounts, refunds, credits, price concessions, incentives, performance bonuses, penalties, claims and disputes and contract modifications that the consideration in their respect has not yet been agreed by the parties.

The Group includes variable consideration, or part of it, in the transaction price only when it is highly probable that its inclusion will not result in a significant revenue reversal in the future when the uncertainty has been subsequently resolved. At the end of each reporting period and if necessary, the Group revises the amount of the variable consideration included in the transaction price.

In the Company contract with IEC and System manager, variable consideration is generally derived from quantity and performance exceptions.

L. Financing income and expenses

Financing income and expenses comprise interest income on funds invested, interest expense on borrowings, changes in time value of provisions and deferred consideration and impairment losses on financial assets (other than losses on impairment of trade receivables, other receivables and contract assets that are presented in a separate item).

Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

In the statements of cash flows, interest paid and dividends paid are presented as part of cash flows from financing activities.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

Interest income or expense is recognized using the effective interest method. Generally, in calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the financial asset or to the amortized cost of the financial liability, as applicable. However, for credit-impaired financial assets that were purchased or created, or for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**M. Income tax expense**

Income tax comprises current and deferred tax. Current tax and deferred tax are recognized in profit or loss except to the extent that they are recognized directly in equity or in other comprehensive income to the extent they relate to items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

Current taxes

Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Current taxes also include taxes in respect of prior years.

Uncertain tax positions

A provision for uncertain tax positions, including additional tax and interest expenses, is recognized when it is more probable than not that the Company will have to use its economic resources to pay the obligation. When determining the taxable profit (loss), tax bases, unused tax losses, when there is uncertainty over income tax treatments, the entity should assess whether it is probable that the tax authority will accept its tax position. Insofar as it is probable that the tax authority will accept the entity's tax position, the entity will recognize the tax effects on the financial statements according to that tax position.

Following the acquired of Alon Tavor power plant, the company is in litigation with the tax authority over the amount of purchase tax assessment. The estimate of the Uncertain tax liabilities is based on the opinion of the Company's legal counsels. The estimate is reviewed at least at the end of each reporting period and adjusted when necessary. For information on the estimate of purchase tax assessment, see Note 21D.

Deferred taxes

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes.

The measurement of deferred tax reflects the tax consequences that would follow the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities. Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

A deferred tax asset is recognized for unused tax losses, tax benefits and deductible temporary differences, to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which they can be utilized. Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and are reduced to the extent that it is no longer probable that the related tax benefit will be realized.

Offset of current or deferred tax assets and liabilities

Current or deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current or deferred tax liabilities and assets, and there is intent to settle tax liabilities and assets on a net basis or their tax assets and liabilities will be realized simultaneously.

N. Transactions with shareholders

Assets and liabilities included in a transaction with a controlling shareholder are measured at fair value on the date of the transaction. As the transaction is on the equity level, the Group includes the difference between the fair value and the consideration from the transaction in its equity.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**O. New standards, amendments to standards and interpretations implemented by the Group for reporting periods beginning on January 1, 2022*****Amendment to IAS 37, Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets***

According to the Amendment, when assessing whether a contract is onerous, the costs of fulfilling a contract that should be taken into consideration are costs that relate directly to the contract, which include as follows:

- Incremental costs; and
- An allocation of other costs that relate directly to fulfilling a contract (such as depreciation expenses for fixed assets used in fulfilling that contract and other contracts).

The Amendment is effective retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2022, in respect of contracts where the entity has not yet fulfilled all its obligations. Early application is permitted. Upon application of the Amendment, the entity will not restate comparative data, but will adjust the opening balance of retained earnings at the date of initial application, by the amount of the cumulative effect of the Amendment. The application of the Amendment does not have material effect on the financial statements.

P. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted***Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: liabilities classification as current or non-current***

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

To the extent that liability in respect of a loan agreement for which the entity is required to meet financial covenants during the 12 months after the end of the reporting period is classified as a non-current obligation, a disclosure will be made in the notes that allows users of the financial statements to understand the risk that the liability may meet repayment during the 12 months after the end of the reporting period. Including, inter alia, disclosure regarding the covenants, potential violation and the Group mitigation. The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2024 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data. In the opinion of the Group, application of the Amendment will not have material effect on the financial statements.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (cont'd)*****Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: Accounting policies disclosure***

The amendment to IAS 1 requires companies to disclose their substantive accounting policies, rather than their significant accounting policies. According to the amendment, information about the accounting policies is material if, when taken into account together with other information provided in the financial statements, it can reasonably be expected that it will influence decisions that the primary users of the financial statements make on the basis of these financial statements.

The amendment to IAS 1 even clarifies that information about the accounting policy is expected to be material if, without it, the users of the financial statements are prevented from understanding other material information in the financial statements. In addition, the amendment clarifies that there is no need to disclose information about immaterial accounting policies. However, to the extent that such information is given, it should not distract from essential information about accounting policies.

The amendment to IAS 1 will be applied for annual periods beginning on or after January 1, 2023. According to the provisions of the amendment, its early implementation is possible. The company/group is examining the impact of implementing the amendment to IAS 1 on the information provided regarding its accounting policy within the financial/consolidated statements.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 4 - Cash**

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
NIS	139,776	131,311
USD	11,391	10,321
EUR	4,274	295
GBP	662	-
	156,103	141,927

Note 5 - Trade Receivables

As of December 31, 2021 and 2020, the Company has one customer, Noga - The Israel Independent System Operator Ltd ("Noga"). the exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade receivable is disclosed in Note 23 - financial instruments.

Note 6 - Other Receivables

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Institutions (*)	-	32,370
Advances to suppliers, prepaid expenses and others	2,856	2,120
Other receivables	509	1,792
	3,365	36,282

(*) 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.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 7 - Pledged Deposit

	December 31, 2022	December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank deposits	118,067	105,842
Suppliers deposits	1,669	1,669
	<u>119,736</u>	<u>107,511</u>

The Company has pledged deposits to secure financing commitments, contracts commitments with suppliers and expected amounts not yet contracted with suppliers.

Note 8 – Long term Inventory

	December 31, 2022	December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Emergency Diesel Fuel	64,019	22,477

In accordance with Standard (“Amat Mida”) 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold a diesel fuel reserve in a quantity sufficient for the operation of the Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours. In case additional generating units shall be established in the Alon Tavor Site, the abovementioned shall apply to such generating units as well.

Since the existing fuel tanks located in the Alon Tavor Site are not sufficient in order to meet the abovementioned legal obligation, the Company signed an agreement for diesel fuel storage (and diesel fuel line maintenance services) with Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. (“PEI”). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel oil, within fuel tank of PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi. See also note 24(8) regards the company fuel storage agreement.

As part of the establishment of the Peaker Project, and in order to meet the requirements of Standard (“Amat Mida”) 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, with respect to the additional units to be established in Alon Tavor Power Plant, the existing diesel fuel oil tanks will be replaced with bigger ones. The Company has signed during June 2022 an addendum to the agreement with PEI for the temporary (until the completion of the construction of the new fuel oil tanks) increase of the storage of diesel fuel oil in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi by 900 cubic meters. Following the increase, the total amount of diesel fuel oil stored in the tank in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi is 7,960 cubic meters.

See also Note 6 – Other receivables regarding Blo restitution.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 9 - Fixed Assets

	<u>Right of use asset</u>	<u>Buildings</u>	<u>Open cycle turbine components</u>	<u>Combined cycle turbine components</u>	<u>Fixtures and equipment</u>	<u>Furniture, office equipment and fittings</u>	<u>Total</u>
	NIS thousands						
Cost							
Balance as at December 31, 2021	74,000	15,692	253,204	1,002,877	170,201	6,851	1,522,825
Additions	-	16	87,025	11,407	13,334	42	111,834
Balance as at December 31, 2022	74,000	15,708	340,229	1,014,284	183,545	6,893	1,634,659
	<u>Right of use asset</u>	<u>Buildings</u>	<u>Open cycle turbine components</u>	<u>Combined cycle turbine components</u>	<u>Fixtures and equipment</u>	<u>Furniture, office equipment and fittings</u>	<u>Total</u>
	NIS thousands						
Depreciation							
Balance as at December 31, 2021	2,177	1,427	23,482	57,763	8,858	3,466	97,173
Depreciation for the period	1,089	789	12,206	27,886	6,624	2,403	50,997
Balance as at December 31, 2022	3,266	2,216	35,688	85,649	15,842	5,869	148,170
Carrying amount balances as at December 31,2022							
Right of use assets carrying amount	70,734	2,195	-	-	-	-	72,959
Fixed assets carrying amount	-	11,297	304,541	928,635	168,063	1,024	1,413,632
Total carrying amount	70,734	13,492	304,541	928,635	168,063	1,024	1,486,489

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 9 – Fixed Assets (cont'd)

	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
	NIS thousands						
Cost							
Balance as at December 31, 2020	74,000	15,433	240,786	983,823	154,956	5,487	1,474,485
Additions	-	259	12,418	19,054	15,245	1,364	48,340
Balance as at December 31, 2021	74,000	15,692	253,204	1,002,877	170,201	6,851	1,522,825
	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Total
	NIS thousands						
Depreciation							
Balance as at December 31, 2020	1,089	637	12,125	29,881	5,213	1,255	50,200
Depreciation for the period	1,088	790	11,357	27,882	3,645	2,211	46,973
Balance as at December 31, 2021	2,177	1,427	23,482	57,763	8,858	3,466	97,173
Carrying amount balances as at December 31,2021							
Right of use assets carrying amount	71,823	2,481	-	-	-	-	74,304
Fixed assets carrying amount	-	11,784	229,722	945,114	161,343	3,385	1,351,348
Total carrying amount	71,823	14,265	229,722	945,114	161,343	3,385	1,425,652

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 9 – Fixed Assets (cont'd)

A. Security

At December 31, 2022, the total amount of fixed assets of the Group are pledged as security for bank loans (see Note 11 regarding loans and borrowings with respect to terms and repayment dates).

B. Details on right of use assets

1. The Company leases lands at Jezreel Valley from the Israel Lands Authority. The land in which the Dovrat Facility is located is leased for a period of 29 years, commencing on August 10, 2009, i.e. until March 9, 2039, with no option for extension. The land in which Alon Tavor power plant is located is leased for a period of 49 years, commencing on March 11, 1990, i.e. until March 10, 2039, with an option for extension of the lease period for additional 49 years.
2. During March 2020, the Company has signed a Lease Agreement for its offices, in the total area of 345 Squared Meters, located in the new industrial zone of Or-Yehuda, Israel. The Owners of the offices space is a consortium led by May A.B Nadlan Ltd and Migdal Insurance Company Ltd. The Lease Agreement term is 5 years, with an option to extend it for additional term of 5 years.

C. Group investments

As of its incorporation, including during the financial year 2022, the Company has invested significant amounts in systems and upgrades for the generating units in Alon Tavor power plant, which allow the Company to maintain high availability and capacity rates of the generating units under the existing capacities stipulated in the generating units generation licenses.

The abovementioned investments in the systems and upgrades are reflected in high availability rates of all the generating units in Alon Tavor power plant.

D. Peaker project

Early works in the Peaker site began on 2021, during 2022 the Peaker Partnership has issued a Notice to Proceed to the EPC contractor for the execution of the full works required as part of the Peaker Project – see also Note 1C - Promotion of the Peaker site.

Note 10 - Intangible Assets

	<u>License</u>
Balance as at December 31, 2020	425,850
Depreciation for the year	(30,586)
Balance as at December 31, 2021	395,264
Depreciation for the year	(30,585)
Balance as at December 31, 2022	<u>364,679</u>

For further details about the company licenses see also note 24 regarding power purchase agreement (PPA).

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings

A. Loans and borrowings included in current liabilities

	December 31, 2022	December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Short-term bank loans	75,000	45,000
Current maturities of bank loans	122,838	93,907
Short-term Shareholders loans	105,782	22,500
	<u>303,620</u>	<u>161,407</u>

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities

(1) Composition:

	December 31, 2022	December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank loans	1,270,435	1,303,354
Shareholders loans	-	120,712
	<u>1,270,435</u>	<u>1,424,066</u>

(2) Information on material loans:

Type	Loan date	Original loan amount	Linkage base	Interest mechanism and rate	Payment date of principal	December 31, 2022	
						Face value	Carrying Amount (*)
						<u>NIS thousands</u>	
Senior debt	December 2, 2019	EUR 351 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	1,145,921	1,133,464
Senior debt	December 2, 2019	EUR 50 m	Euribor	Euribor + 2%	2020-2034	161,867	160,424
Senior debt	October 1, 2020	EUR 30 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	99,384	98,385
Subordinated shareholders loan	November 28, 2019	NIS 172 m	linked	3% fixed	2024	105,782	105,782

(*) Including current maturities

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

(3) Financing Agreements

- A. On November 21, 2019, the Company signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with Bank Hapoalim Ltd. as the Arranger and Senior Agent of a Consortium of international commercial banks and Israeli financial institutes, for the provision of funding the Alon Tavor Site, for a total sum of NIS 1.65 billion, subject to the terms and conditions of the Senior Loan Agreement and the ancillary financing agreements (jointly, the "**Financing Agreements**"). The Financing Agreements include representations and liabilities of the Company, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Financing Agreements and/or cause the Company to be in default with respect to its commitments and obligations. In accordance with the above, the Company is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

During October 2020 One of the original senior lenders under the Offshore Long-Term Facility transferred EURO 30 million of its participation in Loans under the Offshore Long-Term Facility (the "**Transferred Loans**") to one of the original senior lenders under the Onshore Long-Term Facility and as a result thereof to change the base interest rate applicable to the Transferred Loans as of the execution of the transfer and to make certain additional amendments. The exchange considered as a transaction with substantially different terms. The Company extinguish the original financial liability and recognized the new financial liability at fair value.

- B. During November 2021, the Company, via the Peaker Partnership has reached to an agreement with Bank Hapoalim B.M (the "**Bank**") for the obtainment of a Bridge Financing, of two thirds (NIS 86.7 million) of the funds required for the early works of the Peaker Project.

In addition, a credit agreement between the Company and one of its Shareholders, according to which the Shareholder will provide credit in the additional amount of NIS 43.3 million out of the total funds required for the early works of the Peaker Project (which sums up to the total amount of NIS 130 million) was executed (the "**Shareholder Credit Agreement**").

Following the obtainment of the Bridge Financing and the execution of the Shareholder Credit Agreement, the Company's shareholder has injected an amount of NIS 22.5 million, and a sum of NIS 45 million outstanding loan under the Bridge Financing was utilized. During 2022, additional sum of NIS 30 million outstanding loan under the Bridge Financing was utilized and additional amount of NIS 15 million was injected by the Company's Shareholder, in accordance with the Shareholder Credit Agreement.

During January 2023, the Bridge Financing and the credit under the Shareholder Credit Agreement, including the accrued interests were repaid in full, see Note 27 – Subsequent Events.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

(3) Financing Agreements (cont'd)

On August 16, 2022, the Company (via the Peaker Partnership) has signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with Bank Hapoalim Ltd. (as the Arranger and Senior Agent), and Menorah Mivtachim, for the provision of funding for the establishment of the Peaker Project, for a total sum of NIS 1.05 billion, subject to the terms and conditions of the Peaker Senior Loan Agreement and the ancillary financing facilities (jointly, the "**Peaker Financing Agreements**"). It should also be noted that certain agreements which regulate the relations between the Company and the Peaker Partnership and between the financing parties under the Financing Agreements and the Peaker Financing Agreements, were signed.

The Peaker Financing Agreements include representations and liabilities of the Peaker Partnership, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Peaker Financing Agreements and/or cause the Peaker Partnership to be in default with respect to its commitments and obligations.

First utilization in a sum of NIS 1 million, in accordance with the Peaker Financing Agreement, has occurred during December 2022.

In accordance with the above, the Peaker Partnership is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

C. Contractual restrictions and financial covenants

As regards all the Group's loans, the credit agreements include certain contractual conditions and restrictions on the distribution of dividends, all as commonly agreed in credit agreements of such sort.

Coverage Ratio	Rate
Loan Life Coverage Ratio	1.05:1
Historic Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1
Projected Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1

At the reporting date, in accordance with the Group cash flow projections, the Group meets the above coverage ratios.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 12 - Trade Payables

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Open debts to suppliers	32,264	31,528

Note 13 - Other Payables

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Accrued expenses	27,859	26,177
Employee benefits	14,606	9,438
Institutions	10,660	7,061
Current maturities of lease liabilities	329	329
Liabilities to related parties	3,690	3,943
	57,144	46,948

Note 14 – Long term lease liabilities

1. Composite:

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Current maturities of lease liability	329	329
Long-term lease liability	1,936	2,197
	2,265	2,526

2. Amounts recognized in profit or loss

	For the year ended December 31 2022	For the year ended December 31 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Interest expenses on lease liability	(68)	(75)
Right of use asset depreciation	(1,088)	(1,088)
Variable lease payments not included in the measurement of the lease liability	(41)	(80)
Income from sub-leasing right-of-use assets	139	130
Expenses relating to leases of low-value assets	(330)	(178)

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 14 – Long term lease liabilities (cont'd)

3. Maturity analysis of the Company's lease liabilities nominal values:

	December 31, 2022
	NIS thousands
Less than one year	329
One to five years	1,647
More than five years	549
Total	2,525
Current maturities of lease liability	329
Long-term lease liability	2,196

Note 15 - Equity

On May 19, 2019, following the Company's incorporation, the Company issued to its shareholders 1,000 share capital in amount of NIS 100.

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Mivtach Shamir Holdings Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Rapac Energy Ltd **33.3%**. Additional 0.1% of the Company's shares is dormant shares held by the Company.

The Company's registered share capital is NIS 1,000, divided into 10,000 regular shares, par value NIS 0.1 each.

Rapac Communication and Infrastructure Ltd ("Rapac Communication") and Generation Capital Ltd ("Generation") have signed an agreement, according to which Rapac's holdings in Rapac Energy Ltd ("Rapac"), which holds 33.33% of the Company's shares, will be sold to Generation. Yet, the transaction does not include Rapac's holdings and rights in the Company. Prior to the execution of the transaction, the holdings and rights of Rapac with respect to the Company shall be transferred to a designated partnership which will be held in equal parts by Generation and Rapac Communication. It should be noted that the change in the holdings of the Company is technical in essence, since the current shareholders of Rapac will continue to be the ones who indirectly own the Company, in the same holding structure (50% to each of Rapac Communication and Generation).

The completion of the transaction is conditional upon the fulfilment of common conditions precedent, in accordance with the schedules agreed between the parties to the transaction.

On November 21, 2019, as a condition precedent to the Senior Facilities Agreement (the "SFA"), an Equity Subscription Agreement was signed between the Company, its shareholders and Bank Hapoalim B.M (in its capacity as the Security Agent under the senior facility agreement) (the "ESA").

In accordance with the ESA, the Company's shareholders have committed to make available to the Company an amount of NIS 381 million (the "**Total Required Equity**"), which shall be made available by the Company's shareholders in accordance with their respective holdings' interest in the Company.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 15 – Equity (cont'd)

It should be noted that in accordance with the terms of the ESA, certain part of the abovementioned commitment may be provided by a shareholder's loan.

In accordance with the ESA, an amount of NIS 60 million out of the abovementioned Total Required Equity, may be provided by the Company's shareholders, in accordance with their respective holdings' interest in the Company, within one year as of the signature date of the ESA (the "Deferred Equity Injection"). Therefore, each of the Company's shareholders have issued an equity guarantee in favour of Bank Hapoalim B.M in an amount at least equal to such shareholder's respective part in the Deferred Equity Injection, in accordance with such shareholder's respective holdings' interest in the Company.

In light of the abovementioned, on November 28, 2019, the Company has signed with each of its shareholders a subordinated loan agreement, according to which each of the shareholders shall provide to the Company a loan in the amount of NIS 57,433 thousand (i.e., the total amount of NIS 172,300 thousand) (the "**Subordinated Loan Agreements**"). On January 2022 and January 2021, the Company made an early repayment of approx. NIS 60 million.

During February 2020, an amount of NIS 15 million was injected to the Company by its shareholders, in equal parts, as shareholders loan with the same interest rate as the existing shareholders loan, see further details in Note 11 – Loan and Borrowings.

Such injection was made as part of the Deferred Equity Injection under the ESA. The additional Deferred Equity Injection required NIS 45 million waived by the Security Agent and excluded from the Total Required Equity.

The rights of each of the shareholders and the obligations of the Company under the Subordinated Loan Agreements are subject to and subordinated to the rights of the parties under the SFA.

The annual rate of interest on the outstanding balance of each of the shareholders' subordinated loan (including interest thereon and linkage differentials) shall be 3% and the interest period for any subordinated loan will be three (3) months.

Following the date of these financial statements, the shareholders loan, including accrued interest was repaid to the shareholders in full. For further information, please refer to Note 27 - Subsequent Events.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 16 - Production and Maintenance Expenses**

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Natural Gas and other fuels	280,393	237,807
Fuels Transmission costs	18,433	18,542
Operation & Maintenance costs	60,807	58,129
Other production costs	12,944	13,246
	<u>372,627</u>	<u>327,724</u>

Note 17 - Salaries and Subcontractors Expenses

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Salaries, wages and related expenses	14,466	9,484
Subcontractors	15,510	15,643
	<u>29,976</u>	<u>25,127</u>

Note 18 - Administrative and IT Expenses

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Professional fees	1,780	6,856
IT and Communications expenses	832	548
Office Expenses	287	125
Rent and maintenance of buildings	95	108
Other general and administrative expenses	1	10,688
	<u>2,995</u>	<u>18,325</u>

Note 19 - Depreciation and Amortization

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Depreciation	50,997	46,973
Amortization	30,585	30,586
	<u>81,582</u>	<u>77,559</u>

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 20 - Financing Income and Expenses

A. Financing Income

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Net foreign exchange profit	-	167,655
Revaluation of economic hedging derivatives	24,318	3,122
Revaluation of embedded derivative	80,685	-
Other	666	11
	<u>105,669</u>	<u>170,788</u>

B. Financing Expense

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Interest expense on loans	41,473	44,347
Bank commissions fee	2,011	1,977
Net foreign exchange loss	68,456	-
Revaluation of embedded derivative	-	237,962
Interest expense on lease liabilities	68	75
	<u>112,008</u>	<u>284,361</u>

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 21 - Taxes on Income

A. Details regarding the tax environment of the Company

(1) Corporate tax rate

The tax rate relevant to the Company in the years 2022 and 2021 was 23%. Current taxes for the reported period are calculated according to the tax rate presented above.

(2) Law for the Encouragement of Industry (Taxes)

During April, 2020 The Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which qualifies as "Industrial Company" as defined in the Law for the Encouragement of Industry (Taxes) – 1969. According to the approval of the tax ruling and according to the law, the Company is entitled to benefits of which the most significant one is higher rates of depreciation.

B. Composition of income tax expense (income)

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Current tax		
Current period	-	-
Deferred tax		
Creation and reversal of temporary differences	50,582	11,940
Income tax	<u>50,582</u>	<u>11,940</u>

As presented above, there are no differences between the theoretical tax on the pre-tax profit and the tax expense (income).

C. Deferred tax assets and liabilities

Changes in deferred tax assets and (liabilities):

	Fixed Assets	Embedded derivative	Others	Carry- forward losses	Total
Balance as at December 31, 2020	<u>(115,973)</u>	<u>(361)</u>	<u>2,616</u>	<u>93,703</u>	<u>(20,015)</u>
Changes recognized in profit or loss	(111,484)	54,013	7,744	37,787	(11,940)
Balance as at December 31, 2021	<u>(227,457)</u>	<u>53,652</u>	<u>10,360</u>	<u>131,488</u>	<u>(31,955)</u>
Changes recognized in profit or loss	(42,736)	(24,150)	(1,169)	17,485	(50,582)
Balance as at December 31, 2022	<u>(270,193)</u>	<u>29,502</u>	<u>9,191</u>	<u>148,973</u>	<u>(82,527)</u>

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 21 - Taxes on Income (cont'd)**D. Tax assessments****(1) Purchase tax assessment**

On July 2nd, 2020, the Israeli Tax Authority (“**ITA**”) has issued to the Company a purchase tax assessment with respect to the Site’s purchase transaction (the “**Purchase Tax Assessment**”). According to the Purchase Tax Assessment, the base value of the Site for the Purchase Tax Assessment is NIS 1.861 billion (the total consideration paid for the Site, excluding consideration paid for fuels inventory), which reflected in purchase tax amount of NIS 111.7 million.

on September 15th, 2020, the Company has submitted to the director of the Nazareth Real Estate Tax office an appeal on the Purchase Tax Assessment (the “**Appeal**”).

On September 14th, 2021, the Director of the Real Estate Tax office has delivered to the Company a resolution regarding the Appeal (the “**Appeal Resolution**”) according to which the Director of the Real Estate Tax office has only partially accepted the Company's arguments under the Appeal and determined under the primary assessment that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.6755 billion and in an alternative assessment, it was determined that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.372 billion.

On October 11th, 2021, the Company has submitted an application (with the consent of the State Attorney's Office and the Director of the Real Estate Tax office) to the Appreciation Tax Appeals Committee to postpone the deadline for filing the appeal until April 1st, 2022 (the “**Application**”). The Application was approved by the Appreciation Tax Appeals Committee.

Despite of the Company's and the Director of the Real Estate Tax office’s mutual attempts to reach a settlement with respect to the Purchase Tax Assessment, such settlement was not reached. Therefore, during July 2022, the Company has submitted an appeal on the Purchase Tax Assessment to the Nazareth District Court. The State has submitted its response to the Company’s appeal during December 2022.

Nevertheless, and in accordance with the Company’s tax consultants’ professional knowledge, more likely than not that the appeal will be accepted by the court and that the Company’s provisions in its financial statements regarding the appeal held in the Nazareth District Court fairly reflect the result of the dissection.

(2) Income tax assessments

The Company initiated its operations during 2019 and therefore has not yet received any final tax assessments.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments

A. Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk;
- Liquidity risk;
- Market risk.

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

December 31,2022	current assets	non-current assets	current liabilities	non-current liabilities	Total Assets (Liabilities)
Embedded derivative	-	-	(4,434)	(147,629)	(152,063)
Economic hedging derivatives	12,507	11,288	-	-	23,795
December 31,2021	current assets	non-current assets	current liabilities	non-current liabilities	Total Assets (Liabilities)
Embedded derivative	-	-	(13,299)	(219,450)	(232,749)
Economic hedging derivatives	-	970	(1,491)	-	(521)

B. Risk management framework

The Board of Directors has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework. The Group, through its training and management of standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment.

C. Credit risk

The Group's credit risk arises principally from the Group's receivables. The carrying amounts of financial assets represent the Group's maximum credit risk exposure.

(1) Cash

The Group holds in bank.

The Group consider that its cash and cash equivalents have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

(2) Pledged deposits

The Group deposit in pledged deposits amount for guarantee financing commitments in bank with low credit risk and also to guarantee payments to supplier which is governmental entity with low credit risk.

(3) Trade and other receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristic of the Company's customer. For the date of the financial statements nearly 100% of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer (NOGA, System manager – Israeli governmental company) and therefore there is concentration of credit risk. However, The Company consider that its trade receivables have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

D. Liquidity risk

The Group examines current forecasts of its liquidity requirements so as to make certain that there is sufficient cash for its operating needs, and it is careful at all times to have enough unused credit facilities so that the Group does not exceed its credit limits and is in compliance with its financial covenant. These forecasts take into consideration matters such as the Group's plan to use debt for financing its activity, compliance with required financial covenants, compliance with certain liquidity ratios, and compliance with external requirements such as laws or regulation.

The Group uses activity-based costing to cost its product, which assists it in monitoring cash flow requirements and optimizing its cash return on investments. Typically, the Group ensures that it has sufficient cash on demand and lines of credit to meet expected operational expenses, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments. This disclosure excludes the impact of netting agreements:

	December 31, 2022						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans (1)	75,000	76,690	-	76,950	-	-	-
Trade payables	32,264	32,264	32,264	-	-	-	-
Other payables	57,145	57,145	49,946	7,199	-	-	-
Bank loans (1), (2)	1,393,273	1,615,625	59,935	65,141	171,503	702,285	616,761
Shareholders loan	105,782	109,473	109,473	-	-	-	-
Other long-term balances	1,936	2,855	165	165	330	990	1,205
Total	1,665,400	1,894,312	142,311	149,455	171,833	812,748	617,966
	December 31, 2021						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans (1)	45,000	46,170	-	46,170	-	-	-
Trade payables	31,528	31,528	31,528	-	-	-	-
Other payables	46,948	46,948	39,750	7,199	-	-	-
Bank loans (1), (2)	1,397,261	1,615,625	59,935	65,141	171,503	702,285	616,762
Shareholders loan (*)	143,212	147,155	59,381	-	-	87,774	-
Other long-term balances	2,197	2,855	165	165	329	988	1,208
Total	1,666,146	1,890,281	190,759	118,675	171,832	791,047	617,970

(*) As of the December 31, 2021 not all approvals for repayment have been received.

For information on maturity dates of financial assets, see Notes 5 and 6 regarding trade and other receivables.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)**D. Liquidity risk (cont'd)**

- (1) As disclosed in Note 11 regarding loans and borrowings and Note 23 - Commitments and Guarantees, the Group has secured bank loans in the amount of NIS 11,93,273 thousand which contain financial covenants. The breach of a financial covenant may require the Company to repay the loans earlier than indicated in the above table. At the reporting date, the Company is in compliance with all financial covenants.
- (2) The interest payments on variable interest rate loans may be different from the amounts in the above table.

E. Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the company's profit. The purpose of market risk management is to manage and monitor exposure to market risks within acceptable parameters while maximizing profitability. As of December 31, 2022 and the commencement of the commercial operation of the power plant, the main risks to management's assessment are:

1. Changes in regulation applied in the Company operation field as approved by the Electricity Authority.
2. Changes in the electricity tariff (SMP).
3. Change in the cost of purchasing gas and other changes in the electricity and gas market.
4. Political and security events.

(1) *Linkage and foreign currency risks***Currency risk – foreign currency transactions**

The Group is exposed to currency risk on sales, purchases, receivables and borrowings that are denominated in a currency other than the respective functional currency of the Group, the NIS. The principal currencies in which these transactions are denominated are NIS, EUR, and USD.

The Group's risk management policy is to hedge foreign currency exposure in respect of forecasted sales and purchases. The Group uses natural hedging to hedge its main currency risk, having a part of its income nominated on EUR, which correlates with its EUR nominated loans.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk

(a) The exposure to linkage and foreign currency risk

The Group's exposure to linkage and foreign currency risk, was as follows:

	December 31, 2022					
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro	Total monetary	Total
			NIS thousands			
Current assets:						
Cash and cash equivalents	140,438	-	11,391	4,274	156,103	156,103
Trade receivables	117,338	3,084	-	-	120,422	120,422
Other receivables	3,365	-	-	-	3,365	3,365
Derivative instrument	-	-	12,507	-	12,507	12,507
Non-current assets:						
Pledged deposits	119,736	-	-	-	119,736	119,736
Derivative instrument	-	-	11,288	-	11,288	11,288
Current liabilities:						
Loans and borrowings	(75,000)	-	-	(122,838)	(197,838)	(197,838)
Shareholders loan	(37,500)	(68,282)	-	-	(105,782)	(105,782)
Trade payables	(11,855)	-	(20,409)	-	(32,264)	(32,264)
Other payables	(53,125)	(4,020)	-	-	(57,145)	(57,145)
Derivative instrument	-	-	-	(4,434)	(4,434)	(4,434)
Non-current liabilities:						
Liabilities to banks	-	-	-	(1,270,435)	(1,270,435)	(1,270,435)
Derivative instrument	-	-	-	(147,629)	(147,629)	(147,629)
Other long-term liabilities	-	(1,936)	-	-	(1,936)	(1,936)
Total net exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	137,573	(5,956)	779	(1,537,420)	(1,405,060)	(1,405,060)
	December 31, 2021					
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro	Total monetary	Total
			NIS thousands			
Current assets:						
Cash and cash equivalents	131,311	-	10,321	295	141,927	141,927
Trade receivables	71,532	-	-	-	71,532	71,532
Other receivables	3,912	32,370	-	-	36,282	36,282
Non-current assets:						
Pledged deposits	107,511	-	-	-	107,511	107,511
Derivative instrument	-	-	970	-	970	970
Current liabilities:						
Loans and borrowings	(45,000)	-	-	(93,907)	(138,907)	(138,907)
Shareholders loan	-	(22,500)	-	-	(22,500)	(22,500)
Trade payables	(9,829)	-	(21,699)	-	(31,528)	(31,528)
Other payables	(29,353)	(17,595)	-	-	(46,582)	(46,582)
Derivative instrument	-	-	(1,491)	(13,299)	(14,790)	(14,790)
Non-current liabilities:						
Liabilities to banks	-	-	-	(1,303,354)	(1,303,354)	(1,303,354)
Shareholders loan	-	(120,712)	-	-	(120,712)	(120,712)
Derivative instrument	-	-	-	(219,450)	(219,450)	(219,450)
Other long-term liabilities	-	(2,197)	-	-	(2,197)	(2,197)
Total net exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	230,084	(130,634)	(11,899)	(1,629,715)	(1,541,216)	(1,542,164)

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(1) Linkage and foreign currency risks (cont'd)

(b) Sensitivity analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following currencies against the NIS, as indicated below would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency as the embedded derivative and foreign currency denominated balances as the senior debt. This affect would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate variance that the Group considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

	December 31, 2022			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss NIS thousands	Equity NIS thousands	Profit or loss NIS thousands	Equity NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro ¹	10,444	10,444	(9,720)	(9,720)
10% in the euro ¹	18,847	18,847	(19,849)	(19,849)

	December 31, 2021			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss NIS thousands	Equity NIS thousands	Profit or loss NIS thousands	Equity NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro ¹	25,388	25,388	(25,388)	(25,388)
10% in the euro ¹	50,741	50,741	(50,776)	(50,776)

1 The sensitivity stems mainly from loans and embedded derivative denominated in foreign currency.

(2) Interest rate risk

The Group is exposed to a cash flow risk from its variable-rate debt instruments. However, most of the debt raised by the Group is at a fixed rate.

(a) Profile

At the end of the reporting period the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments as reported to the management of the Group, other than derivatives (see hereunder), was as follows:

	December 31 2022 NIS thousands	December 31 2021 NIS thousands
Fixed rate unlinked instruments		
Loans from banks	1,307,849	1,281,429
Fixed rate linked instruments		
Shareholders loans	105,782	143,212
Variable rate instruments		
Loans from banks	160,424	160,832

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

E. Market risk (cont'd)

(2) Interest rate risk (cont'd)

(b) Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed rate financial assets and liabilities at fair value through profit or loss, and the Group does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the end of the reporting period would not affect profit or loss.

(c) Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A increase or decrease of one percentage point in interest rates at the end of the reporting period would have increased (decreased) equity and profit or loss by the amounts shown below (after tax). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

	December 31, 2022			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(396)	(396)	397	397

	December 31, 2021			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(126)	(126)	120	120

- (1) The profit changes when there is an increase in interest rates mainly as the result of higher interest expenses on variable rate credit.

F. Fair value

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

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other short-term investments, deposits, derivatives, bank overdrafts, short-term loans and borrowings, shareholders loans, trade payables, other payables and proposed dividend are the same or proximate to their fair value. The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	December 31, 2022		December 31, 2021	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Non-current liabilities:				
Long-term bank loans (*)	1,393,273	1,273,039	1,397,261	1,427,125
(*) Including current maturities				

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

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

Fair value is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rate used to discount the expected cash flows is based on a governmental return curve as of the reporting date (Level 2 in the fair value hierarchy), plus a suitable fixed credit spread, and was as follows:

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Interest rate	4.48%	2.33%

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

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

	<u>December 31, 2022</u>	<u>Fair Value Level</u>
	<u>NIS thousands</u>	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Cash-settled share-based payment arrangements	(10,673)	Level 3
Economic hedging derivatives	23,795	Level 2
Embedded derivative	(152,063)	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>
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.	Inputs relate to the discount rate, which is based on the risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

F. Fair value (cont'd)

(4) Valuation processes used by the Group

The fair value of economic derivative is determined by the forward price for the relevant delivery date minus strike price of the transaction multiply by the total amount of the transaction.

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a yearly basis. The valuations are presented to the Group'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. Measurement inputs include the Company's valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility, expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value.

Note 23- Commitments and Guarantees

A. Commitments

(1) Lease Rights Transfer by the ILA

In accordance with the Sale Agreement, IEC's lease rights in the plots in which the Dovrat wastewater facility linked to the site and the Alon Tavor Site are located, were transferred to the Company (the "Assigned plots").

(2) The O&M Agreement

The Company and MRC Operation Ltd. (the "**O&M Contractor**"), which is a company held by the Company's shareholders in equal parts (33.33% each)², have signed on November 2019 an agreement for the provision of operation and maintenance services regarding Alon Tavor Site, under which the O&M Contractor shall provide the services and labor required in accordance with the Company's requirements attached to the agreement.

During the term of the agreement, the Company shall pay to the O&M Contractor certain payments, some of them are fixed and some of them are calculated as per KW/h produced. It should be noted that during 2021, certain Change Orders to the O&M Agreement were signed, including, inter alia, a Change Order with respect to the installation of a Diverter Damper and Evaporative Cooler, which were not anticipated prior to the execution of the O&M Agreement.

(3) Long Term Services Agreement ("LTSA")

On November 21, 2019, the Company signed with General Electric International, Inc and GE Global Parts & Products GmbH (jointly, "**GE**"), a long-term services agreement for the Combined Cycle Unit, under which GE will provide services and certain parts for the Unit(s), under the terms as defined in the LTSA. In addition, the LTSA includes availability guarantee for the operation of the Units(s) by GE.

The LTSA shall be in force for a period of 15 years from the maintenance start date, as defined in the LTSA, unless terminated earlier in accordance with the provisions of the LTSA.

² China Harbor Engineering Company Ltd. holds its interests in MRC Operation Ltd. via its Israeli subsidiary, PAN-MEDITERRANEAN ENGINEERING COMPANY LTD, company fully owned by China Harbor Engineering Company Ltd.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)**A. Commitments (cont'd)****(3) Long Term Services Agreement (“LTSA”) (cont'd)**

Following the signing of the LTSA, the Company purchased from GE the mandatory spare parts, as defined in the LTSA, in the value of USD 17 million. In case the Company is required to purchase additional mandatory spare parts which are not covered under the LTSA, it shall pay to GE for such additional mandatory spare parts payments based upon the time and material rates defined under the LTSA. Furthermore, the LTSA includes monthly fees and factored hours adder fee, and additional payments for extra work.

(4) Agreement for the Transmission of Natural Gas

On November 28, 2019, an agreement was signed between the Company and Israel Natural Gas Line Company Ltd. (“INGL”) for the construction of the required natural gas installations for the transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site, and for the transmission services for the natural gas that is required for the operation of the relevant Generating Units. The term of the agreement is 15 years starting at December 2019, which may be extended, subject to the Company’s choice, for an additional period of 5 years. The natural gas’ quality specifications to be transported by INGL to the Alon Tavor Site are specified under the agreement.

The Company shall pay to INGL monthly payments for the natural gas capacity ordered by the Company and transmission fee, which is dependent on the natural gas quantities transmitted to the Alon Tavor Site.

(5) Natural Gas Purchase Agreement - TAMAR

On November 27, 2019, the Company entered into an agreement with the partners of the Tamar reservoir (“Tamar”), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement came into force on the date of inception and continued until May 31, 2021.

The Consideration paid to the partners of Tamar was calculated in accordance with the formula specified in the agreement, which is based on the price per MMBTU (measurement unit of natural gas by calorific value) specified in the agreement, multiplied by the natural gas nominations provided by the Company.

During 2022, the Company has signed, in addition to the abovementioned agreement, a SPOT agreement with the partners of Tamar, in order for the Company to have the flexibility to purchase additional gas quantities in times of shortages/failures in the gas suppliers' Reserves, with which the Company has agreements.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)**A. Commitments (cont'd)****(6) Natural Gas Purchase Agreement - ENERGEAN**

On November 20, 2019, the Company entered into an agreement with Energean Israel Limited ("**Energean**"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall come into force on the date of its signature and shall be in force until December 3, 2034. The actual transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site began during 2022, although the commissioning of the Karish Reservoir was not officially completed.

During May 2021 and October 2022, two amendments to the agreement with Energean, which amend the commercial conditions in respect of commercial changes at the natural gas purchase market, were signed.

The prices under the agreement are based on agreed tariffs, all indexed to the weighted average production component as published from time to time by the Electricity Authority and are subject to minimum price.

According to the agreement, the Company has obligation for 'take or pay' quantities and the rights to resell or transfer any quantities of natural gas taken from Energean under the agreement.

(7) Natural Gas Purchase Agreement - LEVIATHAN

On November 2020, the Company entered into an agreement with the partners of the Leviathan reservoir ("**Leviathan**"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of the Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement came into force on its signing date and shall continue for the period until the earlier of: (i) twenty-four (24) Months from the commercial start date of Leviathan Reservoir; and (ii) the Tanin Karish Reservoir start date. The agreement period may be extended mutually by the Parties. The Consideration to be paid to the partners of Leviathan is to be calculated in accordance with the formula specified in the agreement, which is based on the price per MMBTU (measurement unit of natural gas by calorific value) specified in the agreement, multiplied by the natural gas nominations provided by the Company.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)

A. Commitments (cont'd)

(8) Diesel Fuel Storage and Maintenance Services Agreement

On November 2019, an agreement for Diesel fuel storage and Diesel line maintenance services was signed between the Company and Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. (“**PEI**”). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel, within fuel tank of PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi (the “**Fuel Tank**”). Under the agreement, the Company does not use the entire Fuel Tank’s volume, but solely a part of the full volume of the Fuel Tank. In addition, PEI shall provide maintenance services for the transmission of the diesel fuel from Elroi to Alon Tavor Site’s infrastructure and transmission of diesel fuel services.

The term of the agreement is for a period of 15 years, commencing at December 2019.

The monthly fee for the volume of the Fuel Tank used under the agreement shall be in accordance with the tariff set from time to time in the Commodity and Services Price Order (Fuel Infrastructure Tariffs) for storage use. For the maintenance services of the infrastructure, the Company will pay the "Maintenance of Designated Lines for Consumer Owned Pipeline”, in accordance with the pipeline’s length, multiplied by the tariff per kilometer. Any other usage and transmission service from the diesel fuel source to Elroi will be paid in accordance with the tariff order that will be in effect on the day the service is provided.

The Company has signed during June 2022 an addendum to the agreement with PEI for the temporary (until the completion of the construction of the new fuel oil tanks, as part of the Peaker Project) increase of the storage of diesel fuel oil in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi by 900 cubic meters. Following the increase, the total amount of diesel fuel oil stored in the tank in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi is 7,960 cubic meters.

(9) Natural gas resale

During 2022 The Group signed various contracts for purchasing and resale of natural gas surplus.

B. Bank Guarantees

As of the date of these financial statements, the Company has provided bank guarantees as required under the Financing Agreements, for the benefit of few service providers, for the benefit of the Public Services Authority – Electricity, as required for compliance with the Company’s Licenses terms and for the benefit of the Local Planning and Building Committee, to secure the Company's obligations to issue building permits for certain buildings located in the Alon Tavor Site.

The total amounts of the bank guarantees provided by the Company are approximately NIS 36.9 million.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)

C. Liens

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Alon Tavor power plant and its power generation facilities (the "**Project**"), as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (2) A Floating lien, first-degree, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Project, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (3) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all Company's VAT rights, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (4) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to the Assigned Plots.

Note 24 - Share-Based Payment Arrangement

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

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

The fair value of the liability is re-measured at the end of each period. Measurement inputs include the Company valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value. Changes in value of the Phantom Warrants recognized as salary expenses in profit or loss and as liability in other payables – employee benefits. See also Note 23(F) regards the fair value valuation.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 25 - Related Parties

A. Shareholders subordinated loan

	The terms of the note			Balance as at December 31 2022	Expenses for 2022
	Face value	Interest rate	Linkage base		
Company's Shareholders – See Note 11	100,609	3%	CPI	105,782	6,743

	The terms of the note			Balance as at December 31 2021	Expenses for 2021
	Face value	Interest rate	Linkage base		
Company's Shareholders – See Note 11	143,212	3%	CPI	146,678	5,412

B. Transactions and balances with related and interested parties

Related/interested party	Nature of transaction	Transaction value	
		Year ended December 31, 2022 Value of transactions NIS thousands	Year ended December 31, 2021 Value of transactions NIS thousands
Company's Shareholders	Loans received	15,000	22,500

Revenues and expenses:

Entity held by the same shareholders	O&M services	52,241	50,646
Company's Shareholders	Financing expenses	6,743	5,327
Company's Shareholder	Sales*	3,238	-

* During 2022, the Group signed a contract with one of the shareholders for selling and purchase surplus of natural gas

Related/interested party	Statement of financial position	Balance in the statement of financial position	
		December 31, 2022 NIS thousands	December 31, 2021 NIS thousands
Entity held by the same shareholders	Other receivables	-	3,322
Company's Shareholder	Trade receivables	474	-
Entity held by the same shareholders	Trade payables	214	-
Company's Shareholders	Other payables	3,691	3,943
Company's Shareholders	Loans and borrowings	105,782	143,212

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 26 - Subsequent Events

In January 2023, following the date of these financial statements:

- The Peaker Partnership has utilized a sum of NIS 131 million, in accordance with the Peaker Financing Agreement. Part of the utilization described above used as a resource for fully repayment of the Bridge Financing and the credit under the Shareholder Credit Agreement, including the accrued interests.
- The Company repaid shareholders loan in amount of NIS 71.6 million. For further details regarding the Company's shareholders subordinated loan see Note 11 – loans and borrowings.
- The Company has distributed to its Shareholders, on a pro-rata basis, a dividend in the total amount of NIS 28.4 million.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 28 - Condensed Financial Data for Tax Purposes

A. Balance Sheet Data as of

	December 31, 2022	December 31, 2021
	NIS thousands	NIS thousands
Current assets		
Cash	121,964	79,580
Trade receivables	161,372	71,532
Other receivables	3,365	36,721
Inventory	708	749
Derivative instruments	7,892	-
Total current assets	295,301	188,582
Non-current assets		
Pledged deposits	119,736	107,511
Inventory	64,019	22,477
Investments in equity accounted investees	2,500	22,521
Derivative instruments	3,059	970
Fixed assets and right of use assets	1,405,038	1,420,749
Intangible assets	364,679	395,264
Total non-current assets	1,959,031	1,969,492
Total assets	2,254,332	2,158,074
Current liabilities		
Loans and borrowings	122,838	116,428
Trade payables	30,314	31,475
Other payables	62,986	47,721
Shareholders loan	105,782	-
Derivative instruments	4,434	14,790
Total current liabilities	326,354	210,414
Non-current liabilities		
Liabilities to banks	1,269,435	1,303,354
Shareholders loan	-	120,712
Other long-term payables	1,936	2,197
Derivative instruments	147,629	219,450
Provisions	-	-
Deferred tax liabilities	79,573	31,955
Total non-current liabilities	1,498,573	1,677,668
Total liabilities	1,824,927	1,888,082
Equity		
Share capital	-	-
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings	266,405	106,992
Total equity	429,405	269,992
Total liabilities and equity	2,254,332	2,158,074

(*) Less than one thousand NIS.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 28 - Condensed Financial Data for Tax Purposes (cont'd)

B. Statement of operations data

	For the year ended December 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Revenues	708,923	614,267
Other income	4,482	-
Total Revenues	<u>713,405</u>	<u>614,267</u>
Manufacturing & Maintenance expenses	(372,627)	(327,724)
Salaries and subcontractors' expenses	(29,976)	(25,127)
Administrative and IT expenses	(2,995)	(18,325)
	<u>(405,598)</u>	<u>(371,176)</u>
Operating profit before depreciation and amortization	307,807	243,457
Depreciation and amortization	(81,582)	(77,558)
Operating profit	226,225	165,533
Financing income	92,826	170,775
Financing expenses	(112,008)	(284,380)
Financing expenses, net	(19,184)	(113,605)
Profit before taxes on income	207,041	51,928
Tax expenses	47,628	(11,940)
Profit for the period	159,413	39,988

C. Changes in Equity Statements

	Share Capital (*)	Share premium	Retained earnings (Accumulated deficit)	Total
Balance as at December 31, 2020	-	163,000	67,004	230,004
Profit for the year	-	-	39,988	39,988
Balance as at December 31, 2021	-	163,000	106,992	269,992
Profit for the year	-	-	159,413	159,413
Balance as at December 31, 2022	-	163,000	266,405	266,405

(*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-24	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניינים אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אני נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה קיים נדל"ן להשקעה בסכום של 1,021 מיליוני ש"ח המהווים 95% מנכסי החברה. בהתאם למתואר בביאור 5, נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה נמדדים על פי שוויים הוגן, ורווחים והפסדים משערוך מוכרים בדוח רווח והפסד. הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכת שווי למ"ר, מחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון, אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי הנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת-

נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך הערכת השווי וכללו:

- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- על בסיס דגימה, בחנו את הדיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס אשר כללו שווי למטר רבוע, שיעורי היוון מול נתונים ספציפים לנכס ותוצאות של שנה קודמת.

בנוסף הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות הערכה והנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>			
45,161	42,674	3	מזומנים ושווי מזומנים
4,447	10,269	4	חייבים ויתרות חובה
<u>49,608</u>	<u>52,943</u>		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
939,630	1,020,840	5	נדל"ן להשקעה
301	236		רכוש קבוע
<u>939,931</u>	<u>1,021,076</u>		
<u>989,539</u>	<u>1,074,019</u>		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
22,624	234,170	6	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
2,789	8,561	7	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
8,932	8,676	8	זכאים ויתרות זכות
<u>34,345</u>	<u>251,407</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
422,125	210,921	9	הלוואות לזמן ארוך
145,003	159,586	'16	מסים נדחים
<u>567,128</u>	<u>370,507</u>		
		15	<u>הון</u>
2	2		הון מניות
379,762	443,801		יתרת רווח
8,302	8,302	17	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
<u>388,066</u>	<u>452,105</u>		
<u>989,539</u>	<u>1,074,019</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

20 בפברואר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מאיר שמיר
דירקטור

ירון רוקמן
דירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
56,271	62,230		<u>הכנסות</u>
			מדמי שכירות
11,348	13,250		מדמי ניהול
67,619	75,480		
12,078	14,583	11	הוצאות אחזקה, נטו
55,541	60,897		רווח גולמי
2,375	2,695	12	הוצאות הנהלה וכלליות
38,801	52,089	5	עליית ערך נדל"ן להשקעה
91,967	110,291		רווח תפעולי
15,024	31,400	13	הוצאות מימון, נטו
76,943	78,891		רווח לפני מסים על הכנסה
16,313	14,852	'ה16	מסים על הכנסה
60,630	64,039		רווח נקי
60,630	64,039		רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות אלפי ש"ח	סה"כ הון	
2	489,211	8,302	497,515	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>
-	(170,079)	-	(170,079)	דיבידנד
-	60,630	-	60,630	סה"כ רווח כולל
2	379,762	8,302	388,066	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
-	64,039	-	64,039	סה"כ רווח כולל
2	443,801	8,302	452,105	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

60,630	64,039
--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

15,024	31,400
(38,801)	(52,089)
56	65
16,313	14,852
(7,408)	(5,772)

הוצאות מימון, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה

פחת

מסים על הכנסה

(411)	(1,814)
1,698	1,792
408	30
1,695	8

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה

עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(8,081)	(7,930)
(3,987)	(6,075)
228	1,798
(11,840)	(12,207)
43,077	46,068

ריבית ששולמה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה

(300)	-
(7,519)	(25,141)
(7,819)	(25,141)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
(22,430)	(23,414)
200,000	-
(170,079)	-
7,491	(23,414)
42,749	(2,487)
2,412	45,161
45,161	42,674

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד פיננסי

דיבידנד לבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' פעילות שלא במזומן

הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד ספקים

- 3,980

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. החברה הינה הבעלים של בנייני משרדים (אשר הוקמו על ידה באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון המושכרים בעיקר לצדדים שלישיים (בקשר עם השכרת שטחים לצד קשור, ראו באור 18). החברה הינה בבעלות חברת 'אשטרום נכסים' בע"מ (42.33%), 'מבטח שמיר נדל"ן' בע"מ (42.33%) ו'תמיר ומיצר החזקות' בע"מ (15.34%).

ב. גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 198 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת הלוואה העומדת לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 200 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט נדל"ן להשקעה, אשר נמדד בהתאם לשווי ההוגן.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. מטבע הפעילות וההצגה

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בחברה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

1. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב- IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

החברה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב- IFRS 16:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסוגת כחכירה מימונית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיסי) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותן בסיס.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות הנכסים שהוקמו באופן עצמאי כוללת את עלות החומרים ושכר העבודה הישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס. שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוף הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה הם מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס לא יעלה על ערכו בספרים. היתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית ברווח או הפסד.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים, על בסיס הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בשיעור שבין 6% ל-33% לשנה (בעיקר 6%).

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

(א) תוכנית להפקדה מוגדרת

לחברה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

(ב) תוכנית להטבה מוגדרת

לחברה תוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף לחברה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לחברה.

כאשר יש לחברה עודף נכסים על התחייבויות, החברה מכירה בנכס נטו בגין הטבה מוגדרת עד לסכום נטו המהוון של הטבות כלכליות הזמינות כהחזר מהתוכנית או קיטון בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית נחשבת זמינה לחברה כאשר היא ניתנת למימוש במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות, תוך התחשבות בדרישות הפקדה מינימלית.

אם בהתאם לדרישות הפקדה מינימלית, יש לחברה מחויבות להפקדות בגין שירותים שכבר התקבלו, החברה מכירה במחויבות כל עוד הפקדות אלו לא יהיו זמינות בצורת החזר או קיטון בהפקדות עתידיות.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

יב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על הרווח הכולל בניכוי החזר ההוצאה.

יג. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
45,161	42,674

פקדונות למשיכה מיידית

הפקדונות למשיכה מיידית בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום המאזן ריבית שוטפת, בשיעור של 3.04% (2021 – 0.01%), המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות.

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
740	4,583
2,706	3,855
327	540
129	330
40	-
505	521
4,447	10,269

מס הכנסה עודף מקדמות
לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות
הוצאות מראש
מקדמות לספקים
פקדון בנאמנות
(אחרים *)

(*) החברה העבירה לצד קשור סך של 500 אלפי ש"ח כהלוואה, שאינה נושאת ריבית והצמדה, אשר יהפכו לתשלום ראשון מתוך סך של 2 מיליון ש"ח המהווים שכר טרחה בגין הגדלה והסדרת שטחי חנייה נוספים בפארק. במקרה של אי הצלחה תוחזר קרן ההלוואה במלואה.

ב. ניתוח יתרת לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות:

סה"כ	מעל 120 יום	60-120 יום	עד 60 יום	שמועד	
				פרעונם	
אלפי ש"ח					
3,855	3	278	1,074	טרם הגיע	2,500
2,706	54	90	1,000		1,562

31 בדצמבר, 2022

31 בדצמבר, 2021

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
893,310	939,630
7,519	29,121
38,801	52,089
939,630	1,020,840

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים במהלך השנה

השקעות

עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה ב' להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון בין 6.8% לבין 9% (בעיקר - 6.8% (2021 זהה)). נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית משרדים העתידים להפיק דמי שכירות.

ג. הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של החברה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו מחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:

(38,128)	(41,018)
41,496	44,602
46,982	51,042
(46,982)	(51,042)

עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום

ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום

עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

באור 6: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור הריבית %
210,351	צמוד + 0.1
23,819	צמוד + 3.1
22,624	צמוד + 3.1

31 בדצמבר, 2022

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2021

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 7: - התחייבויות לספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,556	7,535
1,233	1,026
2,789	8,561

חובות פתוחים

שטרות לפרעון

באור 8: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
2,633	3,097
3,009	2,977
242	229
1,073	932
684	-
1,243	1,409
48	32
8,932	8,676

בעלי מניות - בגין דמי ניהול וחשבון שוטף

פקדונות מלקוחות

ריבית לשלם

הוצאות לשלם

מע"מ, נטו

הכנסות מראש

אחרים

באור 9: - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים

א. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2016 נטלה החברה מתאגיד פיננסי הלוואה בסך כולל של כ-350 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 3.1% בעלי המניות העמידו ערבות בעלים לפירעון ההלוואה. ההלוואה תיפרע ב-64 תשלומי קרן רבעוניים שווים בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים. בנוסף סוכם כי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל- 1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון ההלוואות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי.

ב. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 נטלה החברה הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 0.1% המשולמת פעם ברבעון. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בסוף התקופה. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים וכי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל- 1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון ההלוואות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי. בנוסף, שניים מבעלי המניות העיקריים העמידו ערבות בעלים לפירעון ההלוואה בשיעור 50% כל אחת.

				<u>31 בדצמבר, 2022</u>	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית %		
210,921	23,819	234,740	3.10%	הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 3.1% (*)	
-	210,351	210,351	0.10%	הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 0.1%	
<u>210,921</u>	<u>234,170</u>	<u>445,091</u>			

(*) מוצג בנטו מיתרת הטבה מבעל שליטה בסך של כ-3,444 אלפי ש"ח, שנוצרה בעקבות ערבות בעלים.

באור 10: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה, מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכונים השוק. ניהול הסיכונים, כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

באור 10: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן, מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין החברה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.

באור 11: - הוצאות אחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,453	1,922	שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות
1,235	1,363	ניקיון ופינוי אשפה
3,576	4,029	שמירה
624	1,467	שכר עבודה
1,436	1,176	מעליות ומיזוג אוויר
1,895	1,986	אחזקה
(2,153)	(2,028)	חשמל
2,311	2,749	ארנונה
566	610	ביטוח
980	1,182	הוצאות שכירות
155	127	אחרות
<u>12,078</u>	<u>14,583</u>	

באור 12: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,063	1,063	דמי ניהול לבעלי מניות
74	161	שירותים מקצועיים
67	52	אחזקת משרד וטלפון
969	934	תרומות
-	102	תיווך
7	-	הפרשה לחובות מסופקים
97	-	משפטיות
-	272	שיווק
98	111	אחרות
<u>2,375</u>	<u>2,695</u>	

באור 13: - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1	263	<u>הכנסות מימון</u>
7	147	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
8	410	הכנסות ריבית ממס הכנסה
57	148	<u>הוצאות מימון</u>
8,076	7,906	הוצאות ריבית ועמלות בנקאיות
6,175	23,085	הוצאות ריבית על הלוואות לזמן ארוך
724	671	הפרשי הצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך
15,032	31,810	הוצאות מימון בגין הטבה מעיסקה עם בעלי מניות (ראה ביאור 17)

באור 14: - שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד פיננסי רשמה החברה שעבוד קבוע על נכס המקרקעין אשר ברשותה וזכויותיה הנובעות ממנו.

באור 15: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2021 ו-2022		
מונפק	רשום	
ונפרע	מספר המניות	
1,200	22,900	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. ביום 14 בדצמבר, 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך של 170,079 אלפי ש"ח.

באור 16: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021 ו-2022 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ד. מיסים נדחים

ההרכב:

מאזנים	
31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
144,057	158,794
946	792
145,003	159,586

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
הטבת בעל שליטה

תנועה:

2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
131,205	145,003
13,798	14,583
145,003	159,586

התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 1 בינואר
נזקף לרווח או הפסד
התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 31 בדצמבר

באור 16: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
(187)	(346)	מסים בגין שנים קודמות
2,702	615	מיסים שוטפים
13,798	14,583	מסים נדחים
<u>16,313</u>	<u>14,852</u>	

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
<u>76,943</u>	<u>78,891</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>23.0%</u>	<u>23.0%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
17,697	18,145	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
27	165	הגידול (קיטון) במסים על הכנסה נובע מהגורמים הבאים:
(1,236)	(3,094)	הוצאות לא מוכרות למס
(2)	(34)	הפרשים בבסיס המדידה
(187)	(346)	הכנסות ריבית מס הכנסה
14	16	מסים בגין שנים קודמות
<u>16,313</u>	<u>14,852</u>	אחרים
		מסים על הכנסה

באור 17: - הטבת בעלי שליטה

במהלך חודש אוקטובר, 2016 התקבלה הלוואה מתאגיד פיננסי בסך של כ-350 מיליון ש"ח (ראה באור 9 לעיל). כנגד הלוואות אלו העמידו בעלי מניות בחברה (המחזיקים ב-84.66% ממניות החברה) לבנק ערבות בעלים בגובה ההלוואה שהתקבלה. שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה במועד נטילת ההלוואה בידי החברה, אשר נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של כ-8.38 מיליון ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 היתרה המופחתת של שווי ההטבה עומדת על סך של כ-3.44 מיליון ש"ח (2021- כ-4.12 מיליון ש"ח).

באור 18: - הסכם שכירות עם צד קשור

במהלך חודש פברואר, 2020 חתמה החברה על חוזה שכירות בלתי מוגנת עם שותפות המוחזקת במלואה על ידי בעלת מניות בחברה אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום פורט") לפיו תשכור אשטרום פורט שטח של כ-2,844 מ"ר בקומות 13 ו 14 בבניין, ו-60 חניות תת קרקעיות החל מ-1 בינואר, 2020 בתמורה כוללת בסך אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. אשטרום פורט הסבה את השטח לחללי עבודה משותפים אותם היא משכירה למשתמשי קצה. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות של כ-120 חודשים במצטבר. במהלך שנת 2021 חתמה החברה עם אשטרום פורט על תוספת של כ-20 חניות נוספות בתמורה נוספת של 7.6 אלפי ₪ לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. במהלך שנת 2022 קיבלה החברה מאשטרום פורט 2,860 אלפי ש"ח (2021 - 2,735 אלפי ש"ח).

F:\W2000\w2000\925477\M\12\9-IFRS.docx