

מבטח-שמיר

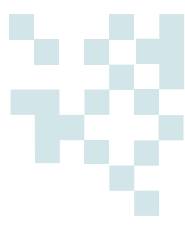
אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023



תוכן עניינים

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023.	פרק א'
19	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.	פרק ב'
47	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	פרק ג'





דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

פרק א

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד מרץ 2023 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-034530) ("הדוח התקופתי לשנת 2022"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

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

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

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

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון 1 2023 ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2022)
	2022	2023		
נכסים שוטפים	590,652	464,442	787,107	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות ולקוחות, בעיקר בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
נכסים שאינם שוטפים	2,728,547	1,950,109	2,744,956	הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, בניכוי תמורה נטו ממימוש השקעות והפרשה לירידת ערך השקעות.
סה"כ נכסים	3,319,199	2,414,551	3,532,063	
התחייבויות שוטפות	329,465	238,703	578,502	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת, מניף.
התחייבויות שאינן שוטפות	1,516,329	841,542	1,447,731	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לז"א בחברה מאוחדת, מניף, לשם מימון פעילותה השוטפת.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,290,269	1,176,917	1,312,111	הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, בעיקר כתוצאה משערוך השקעות וחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות.
זכויות שאינן מקנות שליטה	183,136	157,389	193,719	
סה"כ הון	1,473,405	1,334,306	1,505,830	
סה"כ התחייבויות והון	3,319,199	2,414,551	3,532,063	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי החברה (רבעון 1 2023 מול רבעון 1 2022)
	2022	2023	
רווח שוטף	22,026	32,415	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	38,197	(13,686)	ההפסד לתקופה הנוכחית נובע בעיקר מהפסד משיערוך חברות טכנולוגיה. הרווח לתקופה המקבילה נובע מרווח ממימוש ומשערוך השקעות בחברות טכנולוגיה. (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	60,223	18,729	169,125
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	61,751	21,739	174,632
רווח בסיסי למניה	6.31	1.96	17.71
רווח מדולל למניה	6.31	1.96	17.71

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

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
חברות טכנולוגיה									
1,665	1,614	51	22,929	22,902	27	(5,347)	(5,347)	-	גילת
(28,850)	-	(28,850)	(212)	-	(212)	(922)	-	(922)	Bean & Co
69	-	69	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(10)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	מירוס
(12,469)	(6,832)	(5,637)	(1,118)	140	(1,258)	(1,283)	(267)	(1,016)	סליום
(1,456)	643	(2,099)	(537)	-	(537)	(23)	515	(538)	תמר רובוטיקה
(3,246)	(2,780)	(466)	-	-	-	(880)	(880)	-	Outcert
461	-	461	1,150	-	1,150	344	-	344	Stradom
(2,660)	271	(2,931)	(249)	132	(381)	(784)	-	(784)	Accelario
(3,497)	12,316	(15,813)	3,194	7,538	(4,344)	(435)	3,352	(3,787)	Supplant
(6,852)	(6,588)	(264)	-	-	-	-	-	-	BLST
4,460	4,460	-	3,941	3,941	-	(10,611)	(10,611)	-	SOMV
1,528	1,528	-	2,595	2,595	-	(1,854)	(1,854)	-	SOMV2
16,397	16,397	-	1,782	1,782	-	(1,828)	(1,828)	-	קרן Target
81,538	81,538	-	-	-	-	3,714	3,714	-	Lendbuzz
(8,445)	(8,445)	-	(866)	(866)	-	1,844	1,844	-	אחרות
38,633	94,122	(55,489)	32,609	38,164	(5,555)	(18,065)	(11,362)	(6,703)	סה"כ
נדל"ן									
27,867	-	27,867	1,137	-	1,137	131	-	131	מגדלי הוד השרון
3,049	-	3,049	846	-	846	923	-	923	נדל"ן בארה"ב
(505)	(505)	-	-	-	-	(2,775)	(2,775)	-	קבוצת ג'רביניה
2,045	2,045	-	-	-	-	584	584	-	TVJ
2,692	-	2,692	838	-	838	543	-	543	מבטח אור לגיל השלישי
4,972	4,972	-	-	-	-	(239)	(239)	-	נכס בהרצליה
1,826	1,826	-	-	-	-	91	91	-	נכס ברמת גן
(234)	-	(234)	-	-	-	(513)	-	(513)	נכסים בקנדה
(5,667)	(5,667)	-	-	-	-	-	-	-	BCRE
36,045	2,671	33,374	2,821	-	2,821	(1,255)	(2,339)	1,084	סה"כ

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
אנרגיה									
58,488	-	58,488	18,282	-	18,282	24,484	-	24,484	MRC Alon Tavor (*)
(279)	-	(279)	(127)	-	(127)	(5)	-	(5)	קסם
(1,291)	-	(1,291)	-	-	-	(616)	-	(616)	שמיר אנרג'י
56,918	-	56,918	18,155	-	8,155	23,864	-	23,864	סה"כ
השקעות מימוניות									
46,563	-	46,563	7,715	-	7,715	14,100	-	14,100	מניף
6,419	-	6,419	49	-	49	(2,404)	-	(2,404)	דוידסון
3,495	-	3,495	25	-	25	4,1200	-	4,122	Finergy Capital
56,477	-	56,477	7,789	-	7,789	15,818	-	15,818	סה"כ
188,073	96,793	91,280	61,374	8,164	23,210	20,362	(13,701)	34,063	סה"כ תרומת המגזרים
(3,444)	(3,444)	-	33	33	-	15	15	-	השקעות אחרות
(8,846)	-	(8,846)	(1,232)	-	(1,232)	(2,808)	-	(2,808)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(6,658)	-	(6,658)	48	-	48	1,160	-	1,160	(מיסים על הכנסה) הטבת מס
169,125	93,349	75,776	60,223	38,197	22,026	18,729	(13,686)	32,415	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-33.3%) עמד על סך של כ-24.4 מיליון ש"ח. על תוצאות אלו קיימת השפעה של רווחים הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים. שני פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו, ללא השפעת תזרים על MRC בתקופת הדוח.

ההכנסות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2023 מנגזרים משובצים בגין האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-75.5 מיליון ש"ח (לשנת 2022 סך ההכנסות עמדו על סך של כ-62.1 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות משינויים באירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-51.2 מיליון ש"ח (לשנת 2022 ההכנסות עמדו על סך של כ-68.3 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2023 עמדו על 171,142 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-6% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 49,614 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-7% בהשקעה לתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

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

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.
	2022	2023	
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(838,475)	(156,290)	(153,476)
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(173,251)	30,802	(6,429)
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים בחברה מאוחדת מניף.	862,181	152,414	168,905

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
577,945	453,664	774,363	יתרות נכסים נזילות (*)
(1,831,183)	(1,075,519)	(2,008,341)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(1,253,238)	(621,855)	(1,233,978)	נכסים נטו
2.5	2	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

(**) כולל, בעיקר, התחייבויות למוסדות פיננסיים, לרבות ריבית שנצברה.

2. מאפייני מימון

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

3. להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022			2023			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות (באלפי ש"ח)	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(445,179)	(897,076)	451,897	(445,179)	(897,076)	451,897	(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	יתרה לתחילת תקופה
(28,647)	-	(28,647)	(28,647)	(28,647)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז או שולם
(24,057)	-	(24,057)	(8,002)	-	(8,002)	(4,332)	-	(4,332)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(598,509)	598,509	-	(160,416)	160,416	-	(173,237)	173,237	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	(316,376)	316,376	-	-	-	-	-	-	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת
-	35,601	(35,601)	-	4,323	(4,323)	-	19,729	(19,729)	פירעון התחייבויות פיננסיות
2,385	-	2,385	1,679	-	1,679	10,999	-	10,999	דיבידנד שהתקבל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022			2023			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות (באלפי ש"ח)	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
47,791	-	47,791	41,838	-	41,838	287	-	287	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(108,504)	-	(108,504)	(19,256)	-	(19,256)	(13,924)	-	(13,924)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
(86,722)	-	(86,722)	8,826	-	8,826	7,949	-	7,949	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(10,467)	-	(10,467)	(911)	-	(911)	(731)	-	(731)	רכישת נדל"ן להשקעה
(836,064)	-	(836,064)	(137,271)	-	(137,271)	(121,185)	-	(121,185)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
98,442	-	98,442	13,539	-	13,539	14,163	-	14,163	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022			2023			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות (באלפי ש"ח)	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
235,550	-	235,550	(19,458)	-	(19,458)	151,020	(9,115)	160,135	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק
6,294	-	6,294	(3,527)	-	(3,527)	(559)	-	(559)	רווחים (הפסדים) מפרויקטים
18,525	-	18,525	-	-	-	-	-	-	מיון נדל"ן להשקעה בין ז"א לז"ק
(72,730)	(4,968)	(67,762)	(17,909)	13,874	(31,783)	(5,972)	10,689	(16,661)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו
(49,855)	(49,855)	-	(7,577)	(7,577)	-	(18,455)	(25,224)	6,769	הכנסות (הוצאות) הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות
(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(621,855)	(1,075,519)	453,664	(1,233,978)	(2,008,341)	774,363	יתרה לסוף התקופה

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

4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי לשנת 2022.

5. תמהיל השקעות

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

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	62%
מגדלי הוד השרון	6%
MRC Alon Tavor	5%
Lendbuzz	4%
נדל"ן להשקעה	2%
גילת	2%
TVJ	2%
SOMV	2%
סה"כ	85%

6. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2023, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-123,277 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרכה של הקבוצה. לפיכך, החליטה הנהלת החברה לפרסם באופן וולונטארי, בדוח הדירקטוריון, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של

³ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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 ביחס 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 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

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

מאיר שמיר

מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת

יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 במאי 2023



דוח סולו מורחב
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

נספח א

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31
	2022	2022	בדצמבר 2022
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	18,379	182,139	7,853
הלוואות לזמן קצר	132,954	7,417	129,576
נדל"ן להשקעה	-	-	18,525
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	5,389	2,844	5,268
סה"כ נכסים שוטפים	156,722	192,400	161,222
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	387,965	307,210	399,008
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	888,373	763,864	858,467
נדל"ן להשקעה	87,766	53,483	53,877
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	2,961	2,773	3,166
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,367,065	1,127,330	1,314,518
סה"כ נכסים	1,523,787	1,319,730	1,475,740
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	21,179	-	18,154
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	26,761	38,076	16,490
סה"כ התחייבויות שוטפות	47,940	38,076	34,644
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	157,007	103,364	142,621
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	6,729	1,373	8,206
סה"כ התחייבות לזמן ארוך	163,736	104,737	150,827
<u>הון</u>			
הון עצמי	1,312,111	1,176,917	1,290,269
סה"כ התחייבויות והון	1,523,787	1,319,730	1,475,740

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 במרץ 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022	2022
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך			
מניף	183,125	150,790	173,443
מגדלי הוד השרון	193,496	167,799	193,884
MRC Alon Tavor	169,317	132,240	154,298
TVJ	57,751	53,672	55,802
דוידסון	34,302	30,973	35,266
BEAN	11,060	41,891	11,956
Supplant	23,519	22,044	16,556
Aliada	5,337	5,302	5,337
מירוס	14,948	14,001	14,948
Bon MS Holdings	9,139	7,845	8,972
Bon MS Evanston	11,729	11,844	11,525
Bon MS Greensburg	2,344	2,027	2,359
Bon MS Davis	2,246	1,025	2,174
Target Ytrium	9,553	8,219	9,299
סליום	373	7,265	585
תמר רובוטיקה	5,072	6,015	5,096
Accelario	5,924	8,570	6,560
Stradom	18,518	13,419	18,355
גרביניה	4,828	4,828	4,828
קסם	4,923	4,401	4,761
מבטח אור לגיל השלישי	21,165	18,768	20,622
קין (נכסים בקנדה)	38,979	-	38,123
Finergy Capital LLC	50,791	1,806	54,040
Outcert	-	3,148	-
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	<u>9,934</u>	<u>45,972</u>	<u>9,678</u>
	888,373	763,864	858,467

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2022	2023	2022

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	57,396	78,685	52,049
קן SOMV	45,003	44,484	34,392
קן SOMV2	15,430	14,426	14,269
קן Target	36,898	23,865	34,799
LENDBAZZ	136,155	42,289	139,870
השקעות אחרות	<u>108,126</u>	<u>103,461</u>	<u>112,586</u>
	399,008	307,210	387,965

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2023	2022
דמי שכירות, יעוץ וניהול	2,455	935	390
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	81,946	30,521	21,443
הכנסות אחרות	4,680	-	4,680
הכנסות מימון, נטו	18,575	9,484	362
רווח (הפסד) ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות	84,505	(14,222)	38,198
רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	6,628	(329)	-
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	(22,925)	(8,840)	(4,898)
רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	176,164	17,549	60,175
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(7,039)	1,180	48
רווח לתקופה	169,125	18,729	60,223

(*) הגידול בהוצאות בהשוואה לתקופה המקבילה, נובע בעיקר מהפרשות לבונוס ומגידול בהוצאות בקשר עם הגדלת פעילות החברה בתחום האנרגיה.



דוחות כספיים
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

פרק ב

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

21	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
22-23	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
24	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
25	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
26-28	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
29-31	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
32-46	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-500,789 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ- 20,389 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

28,948	203,169	38,289
460,901	194,055	586,379
65,147	53,167	144,416
4,424	3,273	5,278
827	761	865
18,525	-	-
11,880	10,017	11,880
<u>590,652</u>	<u>464,442</u>	<u>787,107</u>

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

670,585	562,701	690,390
399,008	307,210	387,965
1,407,423	880,022	1,406,247
178,591	124,512	153,773
<u>2,655,607</u>	<u>1,874,445</u>	<u>2,638,375</u>

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

נדל"ן להשקעה

53,877	53,483	87,766
--------	--------	--------

רכוש קבוע, נטו

2,088	2,021	2,008
-------	-------	-------

נכס בגין זכות שימוש

4,508	4,433	4,299
-------	-------	-------

הוצאות מימון נדחות

865	854	757
-----	-----	-----

מוניטין

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

מיסים נדחים

1,786	5,057	1,935
-------	-------	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>2,728,547</u>	<u>1,950,109</u>	<u>2,744,956</u>
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

<u>3,319,199</u>	<u>2,414,551</u>	<u>3,532,063</u>
------------------	------------------	------------------

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
245,983	192,087	476,854
42,679	-	67,708
747	695	754
33,005	41,573	21,520
7,051	4,348	11,666
<u>329,465</u>	<u>238,703</u>	<u>578,502</u>
943,644	750,114	885,775
2,572	2,768	12,290
315,597	-	315,952
243,420	84,323	224,121
3,321	3,752	3,150
473	378	473
215	207	218
7,087	-	5,752
<u>1,516,329</u>	<u>841,542</u>	<u>1,447,731</u>
49,300	49,300	49,300
1,240,969	1,127,617	1,262,811
1,290,269	1,176,917	1,312,111
183,136	157,389	193,719
<u>1,473,405</u>	<u>1,334,306</u>	<u>1,505,830</u>
<u>3,319,199</u>	<u>2,414,551</u>	<u>3,532,063</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות
אגרות חוב
התחייבויות לתאגיד פיננסי
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג – סמנכ"ל כספים

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי, 2023

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
809	140	519
717	16	196
183,119	34,575	70,629
6,228	-	-
38,452	14,225	16,806
23,967	2,315	12,572
6,627	-	-
84,505	38,197	-
4,680	4,680	-
<u>349,104</u>	<u>94,148</u>	<u>100,722</u>
43,987	9,858	13,231
53,319	8,168	31,905
-	-	14,222
-	-	329
-	3,527	559
<u>97,306</u>	<u>21,553</u>	<u>60,246</u>
251,798	72,595	40,476
(36,216)	(4,857)	(7,470)
<u>215,582</u>	<u>67,738</u>	<u>33,006</u>
(2,038)	-	1,584
7,545	1,528	1,426
<u>5,507</u>	<u>1,528</u>	<u>3,010</u>
<u>221,089</u>	<u>69,266</u>	<u>36,016</u>

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

הוצאות:
הנהלה וכלליות
מימון
הפסד ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי

רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

169,125	60,223	18,729
46,457	7,515	14,277
<u>215,582</u>	<u>67,738</u>	<u>33,006</u>

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

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

17.71	6.31	1.96
<u>17.71</u>	<u>6.31</u>	<u>1.96</u>

רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:
בסיסי

9,548	9,548	9,548
<u>9,548</u>	<u>9,548</u>	<u>9,548</u>

מדולל

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

174,632	61,751	21,739
46,457	7,515	14,277
<u>221,089</u>	<u>69,266</u>	<u>36,016</u>

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	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		
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 1 בינואר 2023
33,006	14,277	18,729	18,729	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת החשבון: רווח לתקופה
3,010	-	3,010	-	-	-	-	1,584	1,426	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
36,016	14,277	21,739	18,729	-	-	-	1,584	1,426	-	-	רווח כולל לתקופה
(4,332)	(4,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
103	-	103	-	-	103	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
638	638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(3,591)	(3,694)	103	-	-	103	-	-	-	-	-	
1,505,830	193,719	1,312,111	1,049,468	(86,586)	4,848	86,825	5,131	(52,984)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 במרץ 2023

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

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	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
67,738	7,515	60,223	60,223	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת החשבון:
1,528	-	1,528	-	-	-	-	-	1,528	-	-	רווח לתקופה
69,266	7,515	61,751	60,223	-	-	-	-	1,528	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(28,647)	-	(28,647)	(28,647)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(8,001)	(8,001)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
184	-	184	-	-	184	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,059	1,059	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(35,405)	(6,942)	(28,463)	(28,647)	-	184	-	-	-	-	-	
1,334,306	157,389	1,176,917	921,837	(86,586)	4,274	86,825	5,585	(60,427)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 במרץ 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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	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		
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
(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	-	-	-	-	-	
<u>1,473,405</u>	<u>183,136</u>	<u>1,290,269</u>	<u>1,030,739</u>	<u>(86,586)</u>	<u>4,745</u>	<u>86,825</u>	<u>3,547</u>	<u>(54,410)</u>	<u>256,109</u>	<u>49,300</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
215,582 (1,054,057)	67,738 (224,028)	33,006 (186,482)
(838,475)	(156,290)	(153,476)
(72,327)	(12,811)	(10,360)
5,824	1,453	-
(36,177)	(6,445)	(3,564)
41,967	40,385	287
(10,467)	(911)	(30,085)
-	-	29,354
(1,115)	(108)	(10)
25,415	18,841	32,292
(63,399)	(10,015)	(4,277)
768	413	-
(63,740)	-	(20,066)
(173,251)	30,802	(6,429)
174,621	131,528	26,929
328,888	128,888	259,008
(100,000)	(100,000)	(112,700)
195,000	-	-
(24,057)	(8,002)	(4,332)
316,376	-	-
(28,647)	-	-
862,181	152,414	168,905
(149,545)	26,926	9,000
176,249	176,249	28,948
2,244	(6)	341
28,948	203,169	38,289

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תשלומים בגין נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
גביית הלוואות לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן קצר
מתן הלוואות לזמן קצר

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
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
דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(86,900)	(30,387)	14,320
4,575	1,243	741
(38,452)	(14,225)	(16,806)
2,385	1,679	10,999
2,395	(7,810)	(98)
313	148	89
9,626	(732)	(1,484)
95	-	-
(6,564)	3,137	(4,921)
(6,627)	-	329
(6,228)	3,527	559
(2,244)	6	(341)
<u>(127,626)</u>	<u>(43,414)</u>	<u>3,387</u>
(953,643)	(194,462)	(133,298)
117,579	57,191	12,113
(88,293)	(21,411)	(56,822)
(2,074)	(21,932)	(11,862)
<u>(926,431)</u>	<u>(180,614)</u>	<u>(189,869)</u>
<u>(1,054,057)</u>	<u>(224,028)</u>	<u>(186,482)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
35,601	4,323	19,729	תשלומי ריבית
99,655	14,694	16,145	תקבולי ריבית
32,556	14,146	4,372	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	28,647	-	דיבידנד לשלם
2,736	-	18,898	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים והתחייבויות אחרות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות בתחום האנרגיה. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 5.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. במהלך שנת 2022 כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב לראשונה מאז דצמבר 2018 במספר פעימות וגם לאחר תאריך המאזן, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית לטווח של 5% ל-5.25%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2006. 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 ולאחר תאריך המאזן, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית על 4.75%, העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית בישראל ב-11 השנים האחרונות.

בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת ותחזית קונצנזוס מקרו-כלכלית של אגף הכלכלנית הראשית של משרד האוצר, צפויה התמתנות בקצבי האינפלציה בישראל והתכנסות לטווח היעד של בנק ישראל במהלך שנת 2023, כאשר בסוף שנת 2023 צפוי לעמוד על שיעור של 3.9% ובשנת 2024 צפוי לעמוד על שיעור של 2.4%. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד ועמדה בשנת 2022 על 5.3% (בחישוב שנתי), שיעור האינפלציה הגבוהה 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, ממשכים גם הם להיעיד על פעילות מוגברת, לרבות תחזית הצמיחה המשוערת של התוצר.

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-82% 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 עקיפה של האינפלציה ועליית הריבית, שכן מחירי התשומות של לקוחות מניף, הפועלים בענף הנדל"ן, אכן עשויים לעלות וכך להגדיל את סיכוני האשראי של לקוחות מניף.

יחד עם זאת, מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות עלו בשיעור של 12.7% (כאשר מחירי הדירות החדשות עלו בתקופה האמורה בשיעור של 11.7%). כמו-כן מניף ממשיכה בהליכי חיתום קפדניים ורישום בטוחות מסוגים שונים לטובתה, אשר יבטיחו בצורה המיטבית את הבטחת השבת המימון שהינה מעמידה ליזם ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים לה.

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"ל 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, המשך ההאטה הכלל משקית עשויה לגרום לצמצום בפעילותן העסקית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

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

ליום 31 במרץ 2023, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2022. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל	שער החליפין היציג של		
	מדד בגין נקודות	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	
103.20	3.9322	3.615	תאריך הדוחות הכספיים:
98.30	3.5236	3.176	ליום 31 במרץ 2023
			ליום 31 במרץ 2022
101.98	3.7530	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	שיעור השינוי:
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
1.19	4.77	2.72	ביום 31 במרץ 2023
1.46	0.11	2.12	ביום 31 במרץ 2022
			לשנה שהסתיימה:
5.26	6.62	13.15	ביום 31 בדצמבר 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2023	שינוי בשווי ההוגן	(מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,049	(5,347)	-	57,396	מכשיר פיננסי: גילת (*)
34,392	(10,611)	-	45,003	קרן SOMV (**)
139,870	3,714	-	136,155	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 4,540 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 56,589 אלפי ש"ח.

(**) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2022	שינוי בשווי ההוגן	(מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
78,685	22,902	(39,031)	94,814	מכשיר פיננסי: גילת (*)
44,484	3,941	-	40,543	קרן SOMV (**)
14,426	2,595	(869)	12,700	קרן SOMV II (**)

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	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*)
45,003	4,461	-	40,542	קרן SOMV (**)
36,898	16,396	(1,582)	22,084	קרן TARGET (**)
136,155	81,537	12,328	42,290	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 4,540 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 56,589 אלפי ש"ח.

(**) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצא ב.

(***) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע בסבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת Lendbuzz Ltd. גיוס הון. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz, בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

(2) רמות שווי הוגן:

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

ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
408,540	354,761	-	53,779
169,130	169,130	-	-
210,087	210,087	-	-
5,415	5,515	-	-
<u>793,172</u>	<u>739,493</u>	<u>-</u>	<u>53,779</u>

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 נכסים פיננסיים

ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
300,003	218,812	-	81,191
115,496	115,496	-	-
139,855	139,855	-	-
52,077	52,077	-	-
<u>607,431</u>	<u>526,240</u>	<u>-</u>	<u>81,191</u>

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 נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
419,551	359,320	-	60,231
171,304	171,304	-	-
199,456	199,456	-	-
5,415	5,415	-	-
<u>795,726</u>	<u>735,495</u>	<u>-</u>	<u>60,231</u>

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן	הלוואות	הלוואות	הלוואות	השקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המירות	לחברות	לחברות	במניות	
	השקעה	והלוואות	קבלניות	כלולות	אלפי ש"ח	
		אחרות ללא	ולקוחות		אלפי ש"ח	
		מועד				
		פירעון				
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
807,897	72,402	5,415	199,456	171,304	359,320	יתרה ליום 1 בינואר 2023
57,067	45,047	-	4,150	4,140	3,730	התנועה במהלך התקופה:
(37,555)	(29,354)	-	-	(7,929)	(272)	השקעות נוספות
930	-	-	-	385	545	תמורה שהתקבלה
(1,181)	(329)	-	6,481	1,230	(8,563)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>827,158</u>	<u>87,766</u>	<u>5,415</u>	<u>210,087</u>	<u>169,130</u>	<u>354,760</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן	הלוואות	הלוואות	הלוואות	השקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	המירות	לחברות	לחברות	במניות	
	השקעה	והלוואות	קבלניות	כלולות	אלפי ש"ח	
		אחרות ללא	ולקוחות		אלפי ש"ח	
		מועד				
		פירעון				
		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
(7,223)	-	-	-	(7,223)	-	התנועה במהלך התקופה:
-	-	(625)	-	-	625	מיון להשקעות בכלולות
47,942	911	14,705	30,570	64	1,692	מיון להשקעות במניות
(2,002)	-	(203)	(445)	-	(1,354)	השקעות נוספות
292	-	-	-	292	-	תמורה שהתקבלה
13,368	-	(16)	3,551	1,261	8,572	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>579,723</u>	<u>53,483</u>	<u>52,077</u>	<u>139,855</u>	<u>115,496</u>	<u>218,812</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סה"כ	נדל"ן השקעה	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
807,897	72,402	5,415	199,456	171,304	359,320	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
71,345	-	-	-	686	70,659	-	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
16,806	-	-	24,484	891	(2,032)	(6,537)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
88,151	(250)	-	24,484	1,577	68,877	(6,537)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(14,222)	-	15	-	(2,875)	-	(11,362)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(329)				(329)			רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(34,258)	250	-	(739)	(6)	(33,763)	-	הוצאות המגזר
39,342	-	15	23,745	(1,633)	35,114	(17,899)	תוצאות המגזר
1,134							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
40,476							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
34,731	-	-	-	113	34,591	27	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
14,225	-	-	17,655	2,080	73	(5,583)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
48,956	(250)	-	17,655	2,193	34,914	(5,556)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
38,197	-	33	-	-	-	38,164	רווח ממימוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(14,585)	250	-	(347)	-	(14,488)	-	הוצאות המגזר
72,568	-	33	17,308	2,193	20,426	32,608	תוצאות המגזר
27							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
72,595							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
184,645	-	-	-	1,404	183,190	51	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
38,542	-	-	56,632	31,827	6,625	(56,632)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
223,097	(1,000)	-	56,632	33,231	190,815	(56,581)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
84,505	-	(52)	-	(6,172)	-	90,729	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
251,571	-	(52)	54,372	33,591	129,512	34,148	תוצאות המגזר
(18,151) 23,968 (5,590)							הנהלה וכלליות ואחרות הכנסות מימון הוצאות מימון
251,798 (36,216)							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד מיסים על הכנסה
215,582							רווח נקי לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
52,943	52,946	44,829	נכסים שוטפים
1,021,076	939,915	1,021,599	נכסים לא שוטפים
(251,407)	(36,151)	(249,804)	התחייבויות שוטפות
(370,507)	(566,224)	(365,437)	התחייבויות לא שוטפות
<u>452,105</u>	<u>390,486</u>	<u>451,187</u>	נכסים, נטו
<u>187,878</u>	<u>161,791</u>	<u>187,489</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>193,885</u>	<u>167,798</u>	<u>193,496</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>75,480</u>	<u>18,007</u>	<u>19,481</u>	הכנסות
<u>64,039</u>	<u>2,420</u>	<u>(918)</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>27,110</u>	<u>1,024</u>	<u>(389)</u>	חלק הקבוצה ברווח (הפסד)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
293,105	225,093	340,781	נכסים שוטפים
2,046,211	1,996,594	2,016,543	נכסים לא שוטפים
(397,463)	(307,005)	(289,983)	התחייבויות שוטפות
(1,502,527)	(1,592,010)	(1,583,130)	התחייבויות לא שוטפות
<u>439,327</u>	<u>322,672</u>	<u>484,211</u>	נכסים, נטו
<u>153,842</u>	<u>109,707</u>	<u>168,804</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>23,456</u>	<u>22,169</u>	<u>-</u>	הלוואות שהועמדו (*)
<u>177,298</u>	<u>131,876</u>	<u>168,804</u>	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(*) במהלך התקופה התקבל סך של כ-23.4 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל-MRC.

(**) במהלך התקופה התקבל דיבידנד בסך של 9,466 אלפי ש"ח.

ל שנה	לתקופה של שלושה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>713,405</u>	<u>181,164</u>	<u>171,142</u>	הכנסות
<u>169,304</u>	<u>52,649</u>	<u>73,282</u>	רווח לתקופה
<u>56,435</u>	<u>17,550</u>	<u>24,427</u>	חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

(1) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 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 בסך 6.4 מיליון ש"ח וכן נקשרה עמם בהסכמי קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט בשווי כ-14.5 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט צפויים להסתכם בכ-57%. עלויות הקמת הפרויקט צפויות 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.

ב. ביום 27 במרץ 2023 הגיעה מניף להסכמות עם חלק מהתאגידים הבנקאיים, לפיהן, תאגיד בנקאי ד' העמיד למניף אשראי לטווח ארוך (3 שנים) בסך של 240.2 מיליון ש"ח, כאשר סך של 50 מיליון ש"ח הועמד כאשראי חדש וסך של 190.2 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 מיליוני 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 הקובענטים 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
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א.** ביום 3 במאי 2023 הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ב' (להלן - "התאגיד הבנקאי") לפיהן, התאגיד הבנקאי האמור יעמיד למניף אשראי נוסף בסך של 100 מיליון ש"ח (להלן - "האשראי הנוסף"), כך שסך האשראי הכולל אשר יועמד למניף על ידי התאגיד הבנקאי יעמוד על סך של 500 מיליון ש"ח. יובהר, כי מסך האשראי הנוסף, סך של 75 מיליון ש"ח יועמד לזמן ארוך (2 שנים) וסך של 25 מיליון ש"ח יועמד לזמן קצר. עוד הוסכם עם התאגיד הבנקאי האמור, כי סך של 125 מיליון ש"ח נוסף יועמד למניף לצרכי מיחזור והארכת מימון שאמור היה להיפרע בתחילת שנת 2024. בהתאם לאמור לעיל, סך היקפי האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים שהועמד למניף הינו בסך כולל של כ- 1,430 מיליון ש"ח.
- ב.** החברה הלוותה משנת 2017 מעת לעת כספים לצורך מיזם נדל"ן (חברת Livingway Group Limited) (להלן - "Livingway"). במסגרת המיזם נרכשו עד כה 7 נכסי נדל"ן באנגליה למטרות פיתוח, השבחה, השכרה ומכירה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 10% (compounded) שנתי. החוב הכולל שעמד לזכות החברה למועד הדוחות הכספיים (כולל ריביות) היה כ- 24.8 מיליון ליש"ט (כ-110.9 מיליון ש"ח). לאחר תאריך המאזן, ביום 1 באפריל 2023 חתמה החברה על הסכם עם חברת Livingway (להלן - "הסכם ההלוואה") במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה. בהתאם להסכם ההלוואה מועד פירעון ההלוואה הינו 31 ביולי 2023. במקרה של הפרת תנאי הסכם ההלוואה או איחור במועד הפירעון ישולם קנס בסך 10,000 ליש"ט ליום בגין כל יום של איחור או הפרה. בעלי השליטה בחברת Livingway סיפקו לחברה בטחונות שונים כולל שעבוד על מניות Livingway שבבעלותם. לחברה זכות להמיר את ההלוואות שניתנו (כולל הריביות שנצברו) למניות של חברת Livingway. זכות ההמרה ניתנת למימוש על ידי החברה עד ליום 1 ביולי 2023. יחס ההמרה ייקבע לפי היחס שבין הלוואות החברה להלוואות בעלים או השקעות שנתנו בעלי המניות של Livingway. בנוסף, החברה תהיה זכאית לאחזים מתוך תקבולים שיגיעו לחלק מבעלי המניות של Livingway בגין פעילותם השוטפת ב-Livingway בשיעור של בין 15%-30% מתקבולים אלו.
- ג.** בהתאם להודעת מזכיר הממשלה שפורסמה ביום 28 במאי 2023 אישרה ממשלת ישראל את התוכניות לתשתיות לאומיות (תת"ל 98) שעניינה הקמת תחנת הכוח קסם (להלן - "תחנת קסם") אותה צפויה להקים קסם אנרגיה בע"מ, חברה בת של החברה בה מחזיקה החברה 53% מהון המניות. תחנת קסם כוללת תוכנית לתחנת כוח המופעלת בגז טבעי בהספק של כ-780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. תוכנית תחנת קסם, שקודמה כתוכנית תשתית לאומית, אושרה בוועדה לתשתיות לאומיות ("ות"ל") בדצמבר 2021 ובהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, נדרשה התוכנית לאישור הממשלה כאמור.
- ד.** לאחר תאריך המאזן חלה עליה של כ- 3.18% בשער החליפין של הדולר. השפעת העלייה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 במרץ 2023 הינה גידול בהון העצמי בסך של 18,143 אלפי ש"ח, אשר ממנו 3,388 אלפי ש"ח יביא לגידול קרנות ההון מהפרשי תרגום ו- 14,756 אלפי ש"ח ייזקק לרווח והפסד.



דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

פרק ג

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. גיא שמיר, משנה למנכ"ל.

3. אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים.

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 ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין, שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדו"ח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות").

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

(3) לפי ידיעתי, הדו"חות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדו"חות;

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדו"חות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי 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, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;

וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי,

המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים

בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה, שבין מועד הדוח התקופתי

האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה

בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

31 במאי, 2023

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה

כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

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

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

31 במאי, 2023

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated Statements
As at March 31, 2023**

Consolidated Financial Statements as at March 31, 2023

Contents

	Page
Consolidated Financial Statements	
Review report on the Consolidated financial statements	3
Consolidated statements of financial position	4
Consolidated income statements	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

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

Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd ("the Company") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of March 31, 2023 and the related condensed consolidated interim statements of income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting".

Scope of Review

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

Conclusion

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

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

May 9, 2023

Consolidated Statements of Financial Position

	March 31 2023 <u>(Unaudited)</u> NIS thousands	March 31 2022 <u>(Unaudited)</u> NIS thousands	December 31 2022 <u>(Audited)</u> NIS thousands
Current assets			
Cash	160,809	85,717	156,103
Trade receivables	54,075	123,487	120,422
Other receivables	82,424	15,129	**15,201
Inventory	703	760	708
Derivative instruments	42,770	-	12,507
Total current assets	340,781	225,093	304,941
Non-current assets			
Pledged deposits	45,355	108,841	119,736
Inventory	63,862	56,587	64,019
Derivative instruments	1,124	-	11,288
Fixed assets and right of use assets	1,549,065	1,443,443	**1,474,653
Intangible assets	357,137	387,723	364,679
Total non-current assets	2,016,543	1,996,594	2,034,375
Total assets	2,357,324	2,221,687	2,339,316
Current liabilities			
Loans and borrowings	203,660	198,391	197,838
Trade payables	52,260	53,180	32,264
Other payables	34,063	41,555	57,145
Shareholders loan	-	-	105,782
Derivative instruments	-	13,879	4,434
Total current liabilities	289,983	307,005	397,463
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,419,856	1,281,772	1,270,435
Shareholders loans	-	65,564	-
Other long-term payables	1,869	2,132	1,936
Derivative instruments	56,992	194,854	147,629
Deferred tax liabilities	104,413	47,688	82,527
Total non-current liabilities	1,583,130	1,592,010	1,502,527
Total liabilities	1,873,113	1,899,015	1,899,989
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	321,211	159,672	276,327
Total equity	484,211	322,672	439,327
Total liabilities and equity	2,357,324	2,221,687	2,339,316

* Less than one thousand NIS

** Immaterial reclassification – See Note 3

Erez Balasha
Chairman of the Board of
Directors

Elad Cohen
CEO

Eliran Levy
CFO

Date of approval of the financial statements: May 9, 2023

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

Consolidated Income Statements

	For the period ended March 31		For the
	2023	2022	year ended
	(Unaudited)	(Unaudited)	December 31
	NIS thousands	NIS thousands	(Audited)
			NIS thousands
Revenues	170,599	181,164	708,923
Other income	543	-	4,482
Total Revenues	171,142	181,164	713,405
Manufacturing & Maintenance expenses	(96,257)	(99,033)	(372,627)
Salaries and subcontractors' expenses	(4,855)	(4,947)	(29,976)
Administrative and IT expenses	(482)	(527)	(2,995)
	(101,594)	(104,507)	(405,598)
Operating profit before depreciation and amortization	69,548	76,657	307,807
Depreciation and amortization	(19,934)	(21,024)	(81,582)
Operating profit	49,614	55,633	226,225
Financing income	115,354	25,111	105,669
Financing expenses	(69,800)	(12,352)	(112,008)
Financing income (expenses), net	45,554	12,759	(6,339)
Profit before taxes on income	95,168	68,392	219,886
Tax expenses	(21,886)	(15,743)	(50,582)
Profit for the period	73,282	52,649	169,304

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

Consolidated Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Share premium (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Retained earnings (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Total (Unaudited)</u> NIS thousands
For the three months ended March 31, 2023 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2023	*	163,000	276,327	439,327
Dividends	-	-	(28,398)	(28,398)
Profit for the period	-	-	73,282	73,282
Balance as at March 31, 2023	*	163,000	321,211	484,211
	<u>Share Capital (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Share premium (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Retained earnings (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Total (Unaudited)</u> NIS thousands
For the three months ended March 31, 2022 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2022	*	163,000	107,023	270,023
Profit for the period	-	-	52,649	52,649
Balance as at March 31, 2022	*	163,000	159,672	322,672
	<u>Share Capital (Audited)</u> NIS thousands	<u>Share premium (Audited)</u> NIS thousands	<u>Retained earnings (Audited)</u> NIS thousands	<u>Total (Audited)</u> NIS thousands
For the year ended December 31, 2022 (audited)				
Balance as at January 1, 2022	*	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

* Less than one thousand NIS

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

Consolidated Statements of Cash Flows

	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2023	2022	2022
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the period	73,282	52,649	169,304
Adjustments for:			
Depreciation	12,392	13,483	50,997
Amortization of intangible assets	7,542	7,541	30,585
Change in fair value of derivatives	(115,170)	(24,609)	(105,003)
Financing expenses, net	80,623	12,873	134,017
Income tax	21,886	15,733	50,582
Change in inventory	162	(1,751)	(9,131)
Change in trade and other receivables	(12,712)	(63,172)	(48,353)
Change in trade and other payables	(1,007)	16,888	8,713
Net cash from operating activities	66,998	29,635	281,711
Cash flows from investing activities			
Decrease (Increase) in pledged deposits	74,381	(1,330)	(12,225)
Acquisition of fixed assets	(86,804)	(29,230)	**(99,998)
Net cash used in investing activities	(12,423)	(30,560)	(112,223)
Cash flows from financing activities			
Loans received from banks, net	200,000	35,000	30,000
Repayment of loans	(101,337)	(21,703)	(95,236)
Loans received from shareholders	-	-	15,000
Repayment of shareholders loans	(104,630)	(55,915)	(55,915)
Payment of principal of lease liabilities	(83)	(82)	(329)
Dividends paid	(28,398)	-	-
Debt raising costs	-	-	**(11,836)
Interest paid	(14,759)	(12,585)	(36,996)
Net cash used in financing activities	(49,207)	(55,285)	(155,312)
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	(662)	-	-
Net increase (decrease) in cash	4,706	(56,210)	14,176
Cash at the beginning of the period	156,103	141,927	141,927
Cash at the end of the period	160,809	85,717	156,103

** Immaterial reclassification – See Note 3

Annex A- Non-Cash Investing Activities

During the first quarter of 2023, the company received operational parts in a total amount of approximately NIS 276 thousand that was financed through supplier credit and reported as part of the fixed asset.

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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Mivtach Shamir Holdings Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Rapac Energy Ltd **33.3%**. Additional 0.1% of the Company’s shares is dormant shares held by the Company.

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

B. Material events in the reporting period

(1) *Energean*

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

During November 2022, the Company has started to consume gas from ‘Karish’ reservoir.

During March 2023, Energean notified the Company that the commissioning of ‘Karish’ reservoir was completed, and that the commercial operation of the reservoir has started. The Company operates in commercial cooperation with Energean.

(2) *Peaker Project*

During August 2022, the Peaker Partnership has reached to an agreement with a consortium of lenders lead by the Bank for the financing of the Peaker Project. During December 2022, all conditions precedent for the actual utilization of the financing were met. First utilization under the Peaker Project financing agreement was made during January 2023, with which the Company repaid the Peaker bridge financing in a total amount of NIS 115.7 million, out of which 38.7m for repayment of principle and payment of interest accrued at the repayment date on the shareholders bridge loan for the Peaker project. See also Note 5 – Shareholders loans.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

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

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on May 9, 2023.

B. Use of estimates and judgments

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

The significant judgments made by management in applying the Company's accounting policies and the principal assumptions used in the estimation of uncertainty were the same as those that applied to the annual financial statements.

Note 3 - Significant Accounting Policies

A. Accounting policies consistency

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

B. Immaterial reclassification

The recording of discount expenses that arose as a result of a loan taken by the group in favor of the Peaker in amount of NIS 11,836 thousand reclassified from fixed assets to other receivables at the statement of financial position and from investing activities to financing activities at the statements of cash flows. The Group examined the materiality of the classification in its financial statements with respect to the relevant reporting periods and concluded, after examining quantitative and qualitative parameters, that the aforesaid classification has no effect on the process of economic decision making and/or of analyzing the aforesaid financial statements by the users of the financial statements.

Note 4 - Seasonality

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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 5 - Shareholders Loans

- A. During January 2023, the Company paid shareholders a total amount of NIS 100 million, which composed from NIS 71.6m for fully repayment of principle and payment of interest accrued on shareholders loans at the repayment date And NIS 28.4m as a pro-rata dividend distribution. For further details regarding the Company's shareholders subordinated loans see Note 11 – Loans and borrowings and Note 14 – Equity to the annual financial statements.
- B. Bridge financing - During January 2023, the Company paid shareholders a total amount of NIS 38.7 million, for full repayment of principle and payment of interest accrued on shareholders bridge loan. See also Note 11 – Loans and borrowings to the annual financial statements.

Note 6 - Related and Interested Parties

A. Transactions and balances with related and interested parties

	Transaction value		
	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2023	2022	2022
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Loans received (repaid)			
Company's Shareholders – See note 5	(105,782)	(60,000)	15,000
Revenues and expenses			
Natural gas sales to Company's Shareholder	70	-	3,238
O&M services expenses to entity held by the same shareholders	10,579	15,013	52,241
Financing expenses to Company's Shareholders	-	1,484	6,743
Balance in the statement of financial position			
	March 31		December 31
	2023	2022	2022
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities			
Entity held by the same shareholders	859	-	214
Company's Shareholders	145	1,194	474
Current assets			
Entity held by the same shareholders	-	3,179	3,691
Non-Current and Current liabilities in respect of loans received			
Company's Shareholders	-	88,064	105,782

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments

A. Fair value

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

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

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

	<u>March 31, 2023</u>	<u>March 31, 2022</u>	<u>December 31, 2022</u>
	<u>NIS thousands</u>		
Fair Value	1,436,282	1,376,098	1,273,039
Carrying amount*	<u>1,552,206</u>	<u>1,377,663</u>	<u>1,393,273</u>

(*) Including current maturities

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

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

	<u>March 31, 2023</u>	<u>March 31, 2022</u>	<u>December 31, 2022</u>	<u>Fair Value Level</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	43,894	(1,095)	23,795	Level 2
Embedded derivative	(54,076)	(207,638)	(152,063)	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(3,614)	(8,511)	(10,673)	Level 3

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (Cont'd)

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

<u>Financial instrument</u>	<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement</u>
Economic hedging derivatives	Fair value measured on the basis of the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the delivery date using market interest rates appropriate for similar instruments.	Not applicable	Not applicable
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.	Not applicable

(4) Valuation processes used by the Company

The fair value of economic hedging derivatives is determined by external valuers on a regular quarterly basis. The valuations are reviewed by the Group's financial department and presented to the Group's Management for perusal.

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a regular annual basis and updated internally during the year. The valuations are presented to the Group's Management for perusal. Unobservable inputs relate to the discount rate, which is based on the observable risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

The fair value of cash-settled share-based payment arrangements is determined on a yearly basis accordance to external valuation of the Group published by its shareholders. Measurement inputs include the Group 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.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופת ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
42,674	45,900	32,557
10,269	7,046	12,272
52,943	52,946	44,829
1,020,840	939,630	1,021,280
236	285	319
1,021,076	939,915	1,021,599
1,074,019	992,861	1,066,428
234,170	22,889	236,703
8,561	3,905	8,049
8,676	9,357	5,052
251,407	36,151	249,804
210,921	421,374	207,378
159,586	144,850	158,059
370,507	566,224	365,437
2	2	2
443,801	382,182	442,883
8,302	8,302	8,302
452,105	390,486	451,187
1,074,019	992,861	1,066,428

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
מסים נדחים

הון

הון מניות
יתרת רווח
קרן הון מעסקה עם בעלי מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

16 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מאיר שמיר
דירקטור

ירון רוקמן
דירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
62,230	14,797	16,088	הכנסות
13,250	3,210	3,393	מדמי שכירות
75,480	18,007	19,481	מדמי ניהול
14,583	3,588	4,201	הוצאות אחזקה, נטו
60,897	14,419	15,280	רווח גולמי
2,695	788	545	הוצאות הנהלה וכלליות
52,089	(4,067)	(10,143)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
110,291	9,564	4,592	רווח תפעולי
31,400	7,238	6,539	הוצאות מימון, נטו
78,891	2,326	(1,947)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
14,852	(94)	(1,029)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
64,039	2,420	(918)	רווח נקי (הפסד)
64,039	2,420	(918)	רווח כולל (הפסד)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
452,105	8,302	443,801	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
(918)	-	(918)	-	הפסד כולל
<u>451,187</u>	<u>8,302</u>	<u>442,883</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ, 2023</u>

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
388,066	8,302	379,762	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
2,420	-	2,420	-	סה"כ רווח כולל
<u>390,486</u>	<u>8,302</u>	<u>382,182</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ, 2022</u>

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
388,066	8,302	379,762	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
64,039	-	64,039	-	סה"כ רווח כולל
<u>452,105</u>	<u>8,302</u>	<u>443,801</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

64,039	2,420	(918)
--------	-------	-------

רווח (הפסד) נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח הפסד:

31,400	7,238	6,539
(52,089)	4,067	10,143
65	16	16
14,852	(94)	(1,029)
(5,772)	11,227	15,669

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

פחת

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(1,814)	(1,944)	(1,394)
1,792	1,116	(512)
30	860	(3,241)
8	32	(5,147)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(7,930)	(1,925)	(1,911)
(6,075)	(1,229)	(1,107)
1,798	4	-

ריבית ששולמה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

(12,207)	(3,150)	(3,018)
----------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

46,068	10,529	6,586
--------	--------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	(100)
---	---	-------

רכישת רכוש קבוע

(25,141)	(4,067)	(10,583)
----------	---------	----------

השקעה בנדל"ן להשקעה

(25,141)	(4,067)	(10,683)
----------	---------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(23,414)	(5,723)	(6,020)
(23,414)	(5,723)	(6,020)
(2,487)	739	(10,117)
45,161	45,161	42,674
42,674	45,900	32,557

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

באור 3: - הון חוזר

ליום 31 במרס, 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 205 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך שנלקחו לצורך מימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה.

באור 4: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,922	451	494	שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות
1,363	368	341	ניקיון ופינוי אשפה
4,029	938	1,077	שמירה
1,467	161	413	שכר עבודה
1,176	332	408	מעליות ומיזוג אוויר
1,986	512	487	אחזקה
(2,028)	(348)	(305)	חשמל
2,749	702	686	ארנונה ומים
610	146	243	ביטוח
1,182	282	320	הוצאות שכירות
127	44	37	אחרות
<u>14,583</u>	<u>3,588</u>	<u>4,201</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,063	266	266	דמי ניהול לבעלי מניות
161	36	37	שירותים מקצועיים
52	10	27	אחזקת משרד וטלפון
934	350	181	תרומות
102	102	-	תיווך
272	-	8	קידום מכירות
111	24	26	אחרות
<u>2,695</u>	<u>788</u>	<u>545</u>	
