

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

תוכן עניינים

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023.	פרק א'
25	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023.	פרק ב'
58	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	פרק ג'



א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים אפריל עד יוני 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 30 ביוני 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 ומרכיבים הבאים:

- חלק החברה נטו ברווחי החברות המוחזקות.
- רווחי מימוש נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול. ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והאירו בתקופה המדווחת.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה (30 ביוני 2023 ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		סעיף
	2022	2022	2022	2023	
הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות ולקוחות, בעיקר בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת, מניף.	590,652	517,136	843,179		נכסים שוטפים
הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ושיערוך השקעות, בניכוי תמורה נטו ממימוש השקעות.	2,728,547	2,243,114	2,936,845		נכסים שאינם שוטפים
	3,319,199	2,760,250	3,780,024		סה"כ נכסים
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת, מניף.	329,465	330,598	488,919		התחייבויות שוטפות
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לז"א בחברה מאוחדת, מניף, לשם מימון פעילותה השוטפת.	1,516,329	953,553	1,663,066		התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, בעיקר כתוצאה משערוך השקעות וחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות.	1,290,269	1,306,810	1,428,284		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	183,136	169,286	204,755		זכויות שאינן מקנות שליטה
	1,473,405	1,476,099	1,628,039		סה"כ הון
	3,319,199	2,760,250	3,780,024		סה"כ התחייבויות והון

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסברי החברה (מחצית I 2023 מול מחצית I 2022)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2022	2023	
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)	75,776	64,547	66,963	רווח שוטף
הרווח לתקופה הנוכחית נובע בעיקר משערוך חברות טכנולוגיה ונדל"ן. הרווח לתקופה המקבילה נובע מרווח ממימוש ומשערוך השקעות בחברות טכנולוגיה. (**)	93,349	114,529	59,771	רווח אחר (*)
	169,125	179,076	126,734	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	174,632	191,460	132,808	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	17.71	18.75	13.27	רווח בסיסי למניה
	17.71	18.75	13.27	רווח מדולל למניה

(*) 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 יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

הסברי החברה (רבעון II 2023 מול רבעון II 2022)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2022	2023	
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)	75,776	42,521	34,449	רווח שוטף
הרווח לתקופה הנוכחית נובע בעיקר משערוך חברות טכנולוגיה ונדל"ן. הרווח לתקופה המקבילה נובע מרווח ממימוש ומשערוך השקעות בחברות טכנולוגיה. (**)	93,349	76,332	73,556	רווח אחר (*)
	169,125	118,853	108,005	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	174,632	129,709	111,069	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	17.71	12.44	11.31	רווח בסיסי למניה
	17.71	12.44	11.31	רווח מדולל למניה

(*) 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									
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	3,717	3,666	51	7,426	7,426	-	גילת
(28,850)	-	(28,850)	(894)	-	(894)	(1,776)	-	(1,776)	Bean & Co
69	-	69	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(10)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	מירוס
(12,469)	(6,832)	(5,637)	(2,306)	112	(2,418)	(2,131)	-	(2,131)	סליום
(1,456)	643	(2,099)	(895)	-	(895)	59	989	(930)	תמר רובוטיקה
(3,246)	(2,780)	(466)	(152)	-	(152)	(880)	(880)	-	Outcert
461	-	461	2,090	-	2,090	-	-	291	Stradom
(2,660)	271	(2,931)	(787)	271	(1,058)	(1,614)	-	(1,614)	Accelario
(3,497)	12,316	(15,813)	4,376	12,319	(7,943)	(3,904)	3,352	(7,256)	Supplant
(6,852)	(6,588)	(264)	-	-	-	-	-	-	BLST
4,460	4,460	-	5,689	5,689	-	(9,864)	(9,864)	-	SOMV
1,528	1,528	-	1,619	1,619	-	(2,198)	(2,198)	-	SOMV2
16,397	16,397	-	4,541	4,541	-	(1,992)	(1,992)	-	קרן Target
81,538	81,538	-	80,312	80,312	-	46,414	46,414	-	Lendbuzz (**)
(8,445)	(8,445)	-	(567)	(567)	-	278	278	-	אחרות
38,633	94,122	(55,489)	96,739	107,958	(11,219)	30,109	43,525	(13,416)	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.

									נדל"ן
27,867	-	27,867	23,487	-	23,487	20,097	-	20,097	מגדלי הוד השרון
3,049	-	3,049	3,784	-	3,784	4,011	-	4,011	נדל"ן בארה"ב
(505)	(505)	-	(505)	(505)	-	(2,875)	(2,875)	-	קבוצת ג'רביניה
2,045	2,045	-	3,353	3,353	-	29,704	29,704	-	TVJ (***)
2,692	-	2,692	2,023	-	2,023	1,000	-	1,000	מבטח אור לגיל השלישי
4,972	4,972	-	3,690	3,690	-	(5,350)	(5,350)	-	נכס בהרצליה
1,826	1,826	-	-	-	-	140	140	-	נכס ברמת גן
(234)	-	(234)	-	-	252	227	-	227	נכסים בקנדה
(5,667)	(5,667)	-	-	-	-	25	25	-	אחרות
36,045	2,671	33,374	36,084	6,538	29,546	46,979	21,644	25,335	סה"כ
									אנרגיה
58,488	-	58,488	28,482	-	28,482	30,004	-	30,004	MRC Alon Tavor (*)
(279)	-	(279)	(191)	-	(191)	(3)	-	(3)	קסם
(1,291)	-	(1,291)	-	-	-	(1,185)	-	(1,185)	שמיר אנרג'י
56,918	-	56,918	28,291	-	28,291	28,816	-	28,816	סה"כ
									השקעות מימוניות
46,563	-	46,563	22,799	-	22,799	29,119	-	29,119	מניף
6,419	-	6,419	(296)	-	(296)	(2,527)	-	(2,527)	דוידסון
3,495	-	3,495	333	-	333	6,852	-	6,852	Finergy Capital
56,477	-	56,477	22,836	-	22,836	33,444	-	33,444	סה"כ
188,073	96,793	91,280	183,953	114,496	69,454	139,348	65,169	74,179	סה"כ תרומת המגזרים
(3,444)	(3,444)	-	33	33	-	(5,398)	(5,398)	-	השקעות אחרות
(8,846)	-	(8,846)	(3,455)	-	(3,455)	(2,321)	-	(2,321)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(6,658)	-	(6,658)	(1,452)	-	(1,452)	(4,895)	-	(4,895)	מיסים על הכנסה

169,125	93,349	75,776	179,076	114,529	64,547	126,734	59,771	66,963	רווח נקי לתקופה
---------	--------	--------	---------	---------	--------	---------	--------	--------	-----------------

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
חברות טכנולוגיה									
1,665	1,614	51	(19,212)	(19,236)	24	12,773	12,773	-	גילת
(28,850)	-	(28,850)	(682)	-	(682)	(854)	-	(854)	Bean & Co
69	-	69	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(10)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	מירוס
(12,469)	(6,832)	(5,637)	(1,188)	(28)	(1,160)	(928)	187	(1,114)	סליום
(1,456)	643	(2,099)	(358)	-	(358)	83	475	(392)	תמר רובוטיקה
(3,246)	(2,780)	(466)	(152)	-	(152)	-	-	-	Outcert
461	-	461	940	-	940	-	-	(54)	Stradom
(2,660)	271	(2,931)	(538)	139	(677)	-	-	(831)	Accelario
(3,497)	12,316	(15,813)	1,181	4,781	(3,600)	-	-	(3,469)	Supplant
(6,852)	(6,588)	(264)	-	-	-	-	-	-	BLST
4,460	4,460	-	1,744	1,744	-	747	747	-	SOMV
1,528	1,528	-	(976)	(976)	-	(344)	(344)	-	SOMV2
16,397	16,397	-	2,759	2,759	-	(164)	(164)	-	קרן Target
81,538	81,538	-	80,312	80,312	-	42,700	42,700	-	Lendbuzz (**)
(8,445)	(8,445)	-	299	299	-	(1,487)	(1,487)	-	אחרות
38,633	94,122	(55,489)	64,129	69,794	(5,665)	48,173	54,887	(6,714)	סה"כ
נדל"ן									
27,867	-	27,867	22,350	-	22,350	19,966	-	19,966	מגדלי הוד השרון
3,049	-	3,049	2,938	-	2,938	3,088	-	3,088	נדל"ן בארה"ב

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
(505)	(505)	-	(505)	(505)	-	-	-	-	קבוצת ג'רביניה
2,045	2,045	-	3,353	3,353	-	29,119	29,119	-	TVJ (***)
2,692	-	2,692	1,185	-	1,185	456	-	456	מבטח אור לגיל השלישי
4,972	4,972	-	3,690	3,690	-	(5,111)	(5,111)	-	נכס בהרצליה
1,826	1,826	-	-	-	-	49	49	-	נכס ברמת גן
(234)	-	(234)	252	-	252	741	-	741	נכסים בקנדה
(5,667)	(5,667)	-	-	-	-	25	25	-	אחרות
36,045	2,671	33,374	33,263	6,538	26,725	48,333	24,082	24,251	סה"כ
אנרגיה									
58,488	-	58,488	10,200	-	10,200	5,520	-	5,520	(*) MRC Alon Tavor
(279)	-	(279)	(64)	-	(64)	2	-	2	קסם
(1,291)	-	(1,291)	-	-	-	(569)	-	(569)	שמיר אנרג'י
56,918	-	56,918	10,136	-	10,136	4,953	-	4,953	סה"כ
השקעות מימוניות									
46,563	-	46,563	15,084	-	15,084	15,019	-	15,019	מניף
6,419	-	6,419	(346)	-	(346)	(123)	-	(123)	דוידסון
3,495	-	3,495	308	-	308	2,730	-	2,730	Finergy Capital
56,477	-	56,477	15,046	-	15,046	17,626	-	17,626	סה"כ
188,073	96,793	91,280	122,574	76,332	46,242	119,085	78,969	40,116	סה"כ תרומת המגזרים
(3,444)	(3,444)	-	-	-	-	(5,413)	(5,413)	-	השקעות אחרות

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
(8,846)	-	(8,846)	(2,221)	-	(2,221)	388	-	388	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(6,658)	-	(6,658)	(1,500)	-	(1,500)	(6,055)	-	(6,055)	מיסים על הכנסה
169,125	93,349	75,776	118,853	76,332	42,151	108,005	73,556	34,449	רווח נקי לתקופה

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-33.3%) עמד על סך של כ-29.9 מיליון ש"ח. על תוצאות אלו קיימת השפעה של רווחים הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים. שני פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו, ללא השפעת תזרים על MRC בתקופת הדוח.

ההכנסות של MRC למחצית הראשונה לשנת 2023 מנגזרים משובצים בגין האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-100 מיליון ש"ח (לשנת 2022 סך ההכנסות עמדו על סך של כ-62.1 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות מהשינויים באירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-75.4 מיליון ש"ח (לשנת 2022 ההכנסות עמדו על סך של כ-68.3 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC למחצית הראשונה לשנת 2023 עמדו על 311,385 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-6% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 62,161 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-36% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ירידה זו נובעת מקנסות תפעוליים בגין אי זמינות יחידות הייצור עקב תקלות, שקיבלה MRC ממנהל המערכת, בסך של כ-30.8 מיליון ש"ח. בימים אלה מנהלת MRC דיונים עם נגה ורשות החשמל בנוגע לקנסות. הקנסות הוכרו כהפחתת הכנסה.

(**) Lendbuzz Ltd. ("Lendbuzz")

לפרטים נוספים אודות תרומתה של Lendbuzz לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2023, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים), ראו באור 3א' ו-6ג' לדוחות הכספיים.

(***) Tower Vision Jersey Limited ("TVJ")

לפרטים נוספים אודות תרומתה של TVJ לרווח של החברה במחצית הראשונה לשנת 2023 ראו באור 6א' לדוחות הכספיים.

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. כמו כן, התזרים מפעילות שוטפת של חברה מאוחדת מניף נובע, בעיקר, ממתן הלוואות לחברות קבלניות נטו ומאפיין את פעילותה העסקית כחברה בתקופת צמיחה. בשל כך, תזרימי המזומנים של החברה, ששימשו לפעילות שוטפת לאורך זמן, הינם שליליים.

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2022	2022	2023	
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.	(838,475)	(370,573)	(220,864)		תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(173,251)	(37,117)	(41,370)		תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים בחברה מאוחדת מניף.	862,181	335,431	266,360		תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
577,945	506,340	830,390	יתרות נכסים נזילות (*)
(1,831,183)	(1,294,047)	(2,125,063)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(1,253,238)	(787,706)	(1,294,673)	נכסים נטו
2.5	2.5	2.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים והלוואות לזמן קצר.

(**) כולל, בעיקר, התחייבויות למוסדות בנקאיים ומוסדות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022			2023			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(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)	(12,334)	-	(12,334)	(9,174)	-	(9,174)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(598,509)	598,509	-	(227,664)	227,664	-	(275,477)	275,477	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	(316,376)	316,376	-	(148,748)	148,748	-	-	-	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת
-	35,601	(35,601)	-	10,603	(10,603)	-	54,100	(54,100)	פירעון התחייבויות פיננסיות
2,385	-	2,385	1,679	-	1,679	10,111	-	10,111	דיבידנד שהתקבל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022						2023		
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים (*) נזילים	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים (*) נזילים	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים (*) נזילים			
(באלפי ש"ח)											
47,791	-	47,791	44,272	-	44,272	346	-	346	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות		
(108,504)	-	(108,504)	(58,079)	-	(58,079)	(20,739)	-	(20,739)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות		
(86,722)	-	(86,722)	(22,294)	-	(22,294)	(5,040)	-	(5,040)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו		
(10,467)	-	(10,467)	(1,164)	-	(1,164)	(19,943)	-	(19,943)	רכישת נדל"ן להשקעה		
(836,064)	-	(836,064)	(345,849)	-	(345,849)	(165,831)	-	(165,831)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו		
98,442	-	98,442	24,000	-	24,000	26,258	-	26,258	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות		
235,550	-	235,550	114,909	-	114,909	222,559	-	222,559	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק		

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022						2023		
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)			
(באלפי ש"ח)											
6,294	-	6,294	10,009	-	10,009	(1,264)	-	(1,264)	רווחים (הפסדים) מפרויקטים		
18,525	-	18,525	-	-	-	-	-	-	מיון נדל"ן להשקעה בין ז"א לז"ק		
(72,730)	(4,968)	(67,762)	(52,239)	(14,373)	(37,866)	(26,070)	(4,503)	(21,567)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו		
(49,855)	(49,855)	-	(16,786)	(16,786)	-	(52,647)	(68,000)	15,353	הכנסות (הוצאות) הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות		
(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(787,706)	(1,294,047)	506,340	(1,294,673)	(2,125,063)	830,390	יתרה לסוף התקופה		

* נכסים נזילים כוללים מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים והלוואות 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 הכספיים⁵:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	61%
מגדלי הוד השרון	6%
MRC Alon Tavor	5%
Lendbuzz	5%
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 30 ביוני 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-121,205 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרכה של הקבוצה. לפיכך, החליטה הנהלת החברה לפרסם באופן וולונטארי, בדוח הדירקטוריון, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה, קרי – תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי ביחס לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה

⁵ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

6. 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.

7. הוראות בדבר גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

מצורפת

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"	אומדן שווי השקעה בחברת Lendbuzz Ltd.
עיתוי הערכה:	30.6.2023	30.6.2023
שווי נושא ההערכה:	1,082,320 אלפי ש"ח	49,343 אלפי דולר
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.	רו"ח שי פולברניס ממשד פולברניס, ברקת בן יהודה בע"מ.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן ושיעור ההיוון:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו בהערכת השווי המצ"ב.	בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים.
תוספת המימוש:	-	תוספת המימוש של כל שכבת מניות הינה זכויות ההנזלה העדיפות עליה.
שיעור ריבית חסרת סיכון	-	4.87%

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 27 באוגוסט 2023



דוח סולו מורחב
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

נספח א

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי 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 30 ביוני 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2023	2022
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	87,751	10,344	7,853
הלוואות לזמן קצר	7,473	155,190	129,576
נדל"ן להשקעה	-	-	18,525
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,729	4,705	5,268
סה"כ נכסים שוטפים	98,953	170,239	161,222
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	380,498	454,965	399,008
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	889,206	955,179	858,467
נדל"ן להשקעה	57,426	83,348	53,877
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	2,731	2,801	3,166
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,329,861	1,496,293	1,314,518
סה"כ נכסים	1,428,814	1,666,532	1,475,740
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	40,089	18,154
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	16,550	15,043	16,490
סה"כ התחייבויות שוטפות	16,550	55,132	34,644
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	102,722	175,521	142,621
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	2,732	12,595	8,206
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	105,454	188,116	150,827
הון			
הון עצמי	1,306,810	1,423,284	1,290,269
סה"כ התחייבויות והון	1,428,814	1,666,532	1,475,740

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 30 ביוני 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2023	2022
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך			
מניף	161,456	193,236	173,443
מגדלי הוד השרון	189,729	213,349	193,884
MRC Alon Tavor	147,519	174,836	154,298
TVJ	57,025	77,068	55,802
דוידסון	29,022	34,857	35,266
BEAN	46,083	10,460	11,956
Supplant	24,901	20,526	16,556
Aliada	5,302	5,337	5,337
מירוס	14,001	14,948	14,948
Bon MS Holdings	9,084	9,956	8,972
Bon MS Evanston	13,743	13,001	11,525
Bon MS Greensburg	2,262	2,239	2,359
Bon MS Davis	2,109	3,754	2,174
Target Ytrium	8,219	9,778	9,299
סליום	10,912	2,157	585
תמר רובוטיקה	5,658	5,155	5,096
Accelario	8,458	5,121	6,560
Stradom	17,165	20,067	18,355
גרביניה	4,828	4,828	4,828
קסם	4,497	5,034	4,761
מבטח אור לגיל השלישי	19,952	21,621	20,622
קין (נכסים בקנדה)	17,895	42,845	38,123
Finergy Capital LLC	30,646	60,023	54,040
Outcert	2,988	-	-
BLST	6,852	-	-
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	<u>48,900</u>	<u>4,983</u>	<u>9,678</u>
	889,206	955,179	858,467

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31
	2022	2023	בדצמבר 2022

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	57,396	59,448	64,822
קרן SOMV	45,003	46,228	35,139
קרן SOMV2	15,430	14,488	14,203
קרן Target	36,898	25,042	34,634
LENDBAZZ	136,155	122,602	182,569
השקעות אחרות	<u>108,126</u>	<u>112,690</u>	<u>123,598</u>
	399,008	380,498	454,965

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2023	2022
דמי שכירות, יעוץ וניהול חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכנסות אחרות	2,455	1,084	1,466
הכנסות מימון, נטו רווח ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות	81,946	66,294	86,028
רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	4,680	4,680	-
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	18,575	8,726	18,650
רווח לפני מיסים על הכנסה	84,505	107,487	45,394
מיסים על הכנסה	6,628	3,690	(5,590)
רווח לתקופה	<u>176,164</u>	<u>180,528</u>	<u>131,573</u>
	(7,039)	(1,452)	(4,839)
	169,125	179,076	126,734

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



דוחות כספיים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

פרק ב

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
27	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
28-29	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
32-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
37-39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
40-57	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.56% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.12% ו-0.09% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-537,590 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-44,147 אלפי ש"ח ו-23,757 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 באוגוסט, 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 עמר 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 30 ביוני	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
28,948	108,108	33,519
526,048	394,379	792,528
4,424	3,852	4,344
827	780	908
18,525	-	-
11,880	10,017	11,880
<u>590,652</u>	<u>517,136</u>	<u>843,179</u>
670,585	674,354	751,927
399,008	380,498	454,965
1,586,014	1,112,484	1,628,009
<u>2,655,607</u>	<u>2,167,336</u>	<u>2,834,901</u>
53,877	57,426	83,348
2,088	1,405	1,978
4,508	4,921	4,091
865	771	682
9,816	9,816	9,816
1,786	1,439	2,029
2,728,547	2,243,114	2,936,845
<u>3,319,199</u>	<u>2,760,250</u>	<u>3,780,024</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

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

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע, נטו

נכס בגין זכות שימוש

הוצאות מימון נדחות

מוניטין

מיסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
245,983	259,346	375,832
42,679	41,081	69,756
747	696	761
33,005	25,127	27,889
7,051	4,348	14,681
<u>329,465</u>	<u>330,598</u>	<u>488,919</u>
943,644	750,072	1,096,097
2,572	2,703	12,521
315,597	148,825	316,316
243,420	46,279	222,699
3,321	3,586	2,972
473	378	473
215	210	220
7,087	1,500	11,768
<u>1,516,329</u>	<u>953,553</u>	<u>1,663,066</u>
49,300	49,300	49,300
1,240,969	1,257,510	1,373,984
1,290,269	1,306,810	1,423,284
183,136	169,289	204,755
<u>1,473,405</u>	<u>1,476,099</u>	<u>1,628,039</u>
<u>3,319,199</u>	<u>2,760,250</u>	<u>3,780,024</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 פיננסיות 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: 27 באוגוסט, 2022

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
809	444	113	584	632	הכנסות:
717	16	197	32	393	דמי יעוץ וניהול
183,119	39,196	80,449	73,773	151,078	דמי שכירות
6,228	13,536	-	10,009	-	מימון פרויקטים
					רווחים ממימון פרויקטים
					חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
38,452	30,832	40,869	45,057	57,675	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
23,967	9,160	12,478	10,607	24,497	מימון
6,627	3,690	-	3,690	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות
84,505	69,290	59,616	107,487	45,394	בכלולות ואחרות, נטו
4,680	-	-	4,680	-	אחרות
<u>349,104</u>	<u>166,164</u>	<u>193,722</u>	<u>255,919</u>	<u>279,669</u>	
43,987	12,019	10,093	21,877	23,324	הוצאות:
53,319	9,194	39,220	16,496	70,572	הנהלה וכלליות
-	-	5,261	-	5,590	מימון
-	-	705	-	1,264	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,306	21,213	55,279	38,373	100,750	הפסדים ממימון פרויקטים
251,798	144,951	138,443	217,546	178,919	
(36,216)	(10,844)	(15,214)	(15,701)	(22,684)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
215,582	134,107	123,229	201,845	156,235	מיסים על ההכנסה
					רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
(2,038)	-	(3,376)	-	(1,792)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
7,545	10,856	6,440	12,384	7,866	ממס:
5,507	10,856	3,064	12,384	6,074	חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה כלולה
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
					סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו
<u>221,089</u>	<u>144,963</u>	<u>126,293</u>	<u>214,229</u>	<u>162,309</u>	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
169,125	118,853	108,005	179,076	126,734	רווח לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
46,457	15,254	15,224	22,769	29,501	
<u>215,582</u>	<u>134,107</u>	<u>123,229</u>	<u>201,845</u>	<u>156,235</u>	
174,632	129,709	111,069	191,460	132,808	סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
46,457	15,254	15,224	22,769	29,501	
<u>221,089</u>	<u>144,963</u>	<u>126,293</u>	<u>214,229</u>	<u>162,309</u>	
					רווח למניה רגילה אחת (ש"ח) בת 1 ש"ח ע.ב.
					המיוחס לבעלים של החברה האם:
17.71	12.44	11.31	18.75	13.27	רווח למניה בסיסי
17.71	12.44	11.31	18.75	13.27	רווח למניה מדולל
					הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
					בחישוב הרווח למניה:
9,548	9,548	9,548	9,548	9,548	בסיסי
9,548	9,548	9,548	9,548	9,548	מדולל

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 בגין עסקאות תשלום מבוססות מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,473,405	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
156,235	29,501	126,734	126,734	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת הדוח:
6,074	-	6,074	-	-	-	-	(1,792)	7,866	-	-	רווח לתקופה
162,309	29,501	132,808	126,734	-	-	-	(1,792)	7,866	-	-	רווח כולל לתקופה
(9,174)	(9,174)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
57	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה
207	-	207	-	-	207	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,235	1,235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(7,675)	(7,882)	207	-	-	207	-	-	-	-	-	
1,628,039	204,755	1,423,284	1,157,473	(86,586)	4,952	86,825	1,755	(46,544)	256,109	49,300	יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
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
201,845	22,769	179,076	179,076	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת הדוח:
12,384	-	12,384	-	-	-	-	-	12,384	-	-	רווח לתקופה
214,229	22,769	191,460	179,076	-	-	-	-	12,384	-	-	רווח כולל לתקופה
(28,647)	-	(28,647)	(28,647)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(12,334)	(12,334)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
368	-	368	-	-	368	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,038	2,038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(38,575)	(10,296)	(28,279)	(28,647)	-	368	-	-	-	-	-	
1,476,099	169,289	1,306,810	1,040,690	(86,586)	4,458	86,825	5,585	(49,571)	256,109	49,300	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 בגין עסקאות משלום מבוססות מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,505,830	193,719	1,312,111	1,049,468	(86,586)	4,848	86,825	5,131	(52,984)	256,109	49,300
123,229	15,224	108,005	108,005	-	-	-	-	-	-	-
3,064	-	3,064	-	-	-	-	(3,376)	6,440	-	-
126,293	15,224	111,069	108,005	-	-	-	(3,376)	6,440	-	-
(4,842)	(4,842)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104	-	104	-	-	104	-	-	-	-	-
597	597	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,084)	(4,188)	104	-	-	104	-	-	-	-	-
1,628,039	204,755	1,423,284	1,157,473	(86,586)	4,952	86,825	1,755	(46,544)	256,109	49,300

יתרה ליום 1 באפריל 2023

התנועה בתקופת הדוח:

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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	
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 1 באפריל 2022
134,107	15,254	118,853	118,853	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת הדוח:
10,856	-	10,856	-	-	-	-	-	10,856	-	-	רווח לתקופה
144,963	15,254	129,709	118,853	-	-	-	-	10,856	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
											רווח כולל לתקופה
(4,333)	(4,333)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
184	-	184	-	-	184	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
979	979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
(3,170)	(3,354)	184	-	-	184	-	-	-	-	-	
1,476,099	169,289	1,306,810	1,040,690	(86,586)	4,458	86,825	5,585	(49,571)	256,109	49,300	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

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	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)	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לשנה
(24,057)	(24,057)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
655	-	655	-	-	655	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
3,920	3,920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(48,129)	(20,137)	(27,992)	(28,647)	-	655	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
1,473,405	183,136	1,290,269	1,030,739	(86,586)	4,745	86,825	3,547	(54,410)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
215,582	134,107	123,229	201,845	156,235
(1,054,057)	(348,390)	(190,617)	(572,418)	(377,099)
(838,475)	(214,283)	(67,388)	(370,573)	(220,864)
(72,327)	(30,750)	(4,901)	(43,561)	(15,261)
5,824	2,434	-	3,887	-
(36,177)	(8,073)	(2,165)	(14,518)	(5,729)
41,967	-	59	40,385	346
(10,467)	(253)	(4,623)	(1,164)	(34,708)
-	-	-	-	29,354
(1,115)	(157)	(61)	(265)	(71)
25,415	-	6,012	18,784	38,304
(63,399)	(31,120)	(14,263)	(41,078)	(18,540)
768	-	-	413	-
(63,740)	-	(14,999)	-	(35,065)
(173,251)	(67,919)	(34,941)	(37,117)	(41,370)
174,621	67,249	19,396	198,776	46,325
328,888	-	214,960	128,888	473,968
(100,000)	-	(127,500)	(100,000)	(240,200)
195,000	-	-	-	-
-	-	(4,616)	-	(4,616)
316,376	148,748	-	148,748	-
(24,057)	(4,333)	(4,842)	(12,334)	(9,174)
-	-	57	-	57
(28,647)	(28,647)	-	(28,647)	-
862,181	183,017	97,455	335,431	266,360
(149,545)	(99,185)	(4,874)	(72,259)	4,126
176,249	203,169	38,289	176,249	28,948
2,244	4,125	104	4,119	445
28,948	108,109	33,519	108,109	33,519

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, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
פירעון הלוואה מתאגיד פיננסי
הנפקת אגרות חוב, נטו
תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם
מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (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 לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(86,900)	(64,902)	(58,730)	(95,289)	(44,410)
4,575	1,163	701	2,406	1,442
(38,452)	(30,832)	(40,869)	(45,057)	(57,675)
2,385		826	1,679	11,825
2,395	(4,388)	(886)	(12,198)	(984)
313	76	90	149	179
9,626	5,118	5,922	4,386	4,438
95		-	-	-
(6,564)	(2,854)	(4,623)	206	(9,544)
(6,627)	(3,690)	5,261	(3,690)	5,590
(6,228)	(13,536)	705	(10,009)	1,264
(2,244)	(4,125)	(104)	(4,119)	(445)
<u>(127,626)</u>	<u>(118,122)</u>	<u>(91,707)</u>	<u>(161,536)</u>	<u>(88,320)</u>
(953,643)	(229,536)	(65,818)	(423,998)	(199,116)
117,579	20,958	21,172	78,149	33,285
(88,293)	(28,807)	(68,161)	(50,218)	(124,983)
(2,074)	7,117	13,897	(14,815)	2,035
<u>(926,431)</u>	<u>(230,268)</u>	<u>(98,910)</u>	<u>(410,882)</u>	<u>(288,779)</u>
<u>(1,054,057)</u>	<u>(348,390)</u>	<u>(190,617)</u>	<u>(572,418)</u>	<u>(377,099)</u>

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
35,601	6,280	34,371	10,603	54,100	תשלומי ריבית
99,655	10,519	12,095	25,213	28,240	תקבולי ריבית
32,556	2,461	6,326	16,607	10,698	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,736	5,021	-	5,021	14,419	גדול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות בתחום האנרגיה. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 לטווח של 5.25%-5.5%, 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, 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%-3.2% ובשנת 2024 צפוי לעמוד בשיעור בטווח של 2.4%-2.9%. 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, ממשיכים גם הם להעיד 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.

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

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

חברות הטכנולוגיה המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית הריבית לרעה בשל צמצום בהשקעות האקוויטי בתקופה זו. בנוסף, 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 ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ליום 30 ביוני 2023, בחנה החברה, באמצעות שמאים חיצוניים, האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2022 ועדכנה את השווי בהתאם.

ד. מסיים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המיסיים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללת את סך המיסיים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסיים הנדחים, למעט מיסיים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים. הוצאות (הכנסות) מיסיים 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 מיסיים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של	
	הדולר (ש"ח ל-1 יורו)	היורו (ש"ח ל-1 דולר)
104.20	4.0185	3.700
100.00	3.6364	3.500
101.98	3.7530	3.519
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2023
 ליום 30 ביוני 2022
 ליום 31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 ביוני 2023
 ביום 30 ביוני 2022

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 ביוני 2023
 ביום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2022

2.17 7.07 5.51
 3.22 3.31 12.54

0.97 2.19 2.35
 1.73 3.20 10.20

5.26 6.62 13.15

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2023	שינוי בשווי ההוגן	השקעה (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,822	7,426	-	57,396	מכשיר פיננסי: גילת (*)
35,139	(9,864)	-	45,003	קרן SOMV (**)
14,203	(2,198)	971	15,430	קרן SOMV II (**)
182,569	46,414	-	136,155	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 6,589 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 71,411 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. במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz – בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכום ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים. להרחבה ראה ביאור 6 ג'.

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

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעה (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,448	3,665	(39,031)	94,814	מכשיר פיננסי: גילת
46,228	5,686	-	40,542	קרן SOMV (**)
14,488	1,619	169	12,700	קרן SOMV II (**)
25,042	4,540	(1,582)	22,084	קרן Target (**)
122,602	80,312	-	42,290	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(**) 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. במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz – בהתאם למודל OPM, המתבסס על נתוני הסכום 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)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2023	שינוי בשווי ההוגן	השקעה (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,822	12,773	-	52,049	מכשיר פיננסי: גילת (*)
35,139	(747)	-	34,392	קרן SOMV (**)
14,203	(343)	277	14,269	קרן SOMV II (**)
182,569	42,699	-	139,870	השקעה ב-LENDBUZZ (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ-6,589 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ-71,411 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. במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz 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. להרחבה ראה ביאור 6 ג'.

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

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

(**) 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. במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב- Lendbuzz בהתאם למודל OPM, 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)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	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 (***)

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

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

ב. רמות שווי הוגן:

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

ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
476,957	410,731	-	66,226	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
181,145	181,145	-	-	השקעה במניות
118,793	118,793	-	-	הלוואות לחברות כלולות
219,477	219,477	-	-	הלוואות המירות
996,372	930,146	-	66,226	הלוואות לחברות קבלניות
				סה"כ נכסים פיננסיים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
385,312	324,037	-	61,275
147,030	147,030	-	-
164,978	164,978	-	-
54,864	54,864	-	-
<u>752,184</u>	<u>690,909</u>		<u>61,275</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>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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח
807,897	72,402	5,415	199,456	171,304	359,320
118,793	-	118,793	-	-	-
76,889	45,890	-	6,850	17,642	6,507
(42,219)	(29,354)	-	-	(12,593)	(272)
2,287	-	-	-	727	1,560
49,847	(5,590)	(5,415)	13,171	4,065	43,616
<u>1,013,494</u>	<u>83,348</u>	<u>118,793</u>	<u>219,477</u>	<u>181,145</u>	<u>410,731</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה במהלך התקופה:

מיון הלוואה המירה
 השקעות נוספות
 תמורה שהתקבלה
 הוכר בקרן הפרשי תרגום
 הוכר ברווח והפסד

יתרה ליום 30 ביוני 2023

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות 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
115,766	1,164	15,018	47,570	28,947	23,067	מיון להשקעות במניות
(2,002)	-	(203)	(445)	-	(1,354)	השקעות נוספות
2,453	-	-	-	2,453	-	תמורה שהתקבלה
111,995	3,690	2,458	11,674	1,751	92,422	הוכר בקרן הפרשי תרגום
748,335	57,426	54,864	164,978	147,030	324,037	הוכר ברווח והפסד
						יתרה ליום 30 ביוני 2022

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
827,158	87,766	5,415	210,087	169,130	354,760	יתרה ליום 1 באפריל 2023
118,793	-	118,793	-	-	-	התנועה במהלך התקופה:
19,822	843	-	2,700	13,502	2,777	מיון הלוואה המירה
(4,664)	-	-	-	(4,664)	-	השקעות נוספות
1,357	-	-	-	342	1,015	תמורה שהתקבלה
51,028	(5,261)	(5,415)	6,690	2,835	52,179	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
1,013,494	83,348	118,793	219,477	181,145	410,731	יתרה ליום 30 ביוני 2023

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
579,723	53,483	52,077	139,855	115,496	218,812	יתרה ליום 1 באפריל 2022
67,824	253	313	17,000	28,883	21,375	תנועה במהלך התקופה:
2,160	-	-	-	2,160	-	השקעות נוספות
98,628	3,690	2,474	8,123	491	83,850	הוכר בקרן הפרשי תרגום
748,335	57,426	54,864	164,978	147,030	324,037	הוכר ברווח והפסד
						יתרה ליום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
152,103	-	-	-	966	151,137	-	הכנסות:
-	(500)	-	-	-	500	-	מלקוחות חיצוניים
57,675	-	-	30,004	42,859	(2,137)	(13,051)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
209,778	(500)	-	30,004	43,825	149,500	(13,051)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
45,394	-	(5,398)	-	7,268	-	43,524	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(5,590)	-	-	-	(5,590)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(75,868)	500	-	(1,423)	(9)	(74,936)	-	הוצאות המגזר
173,714	-	(5,398)	28,581	45,494	74,564	30,473	תוצאות המגזר
5,205							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
178,919							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
74,389	-	-	-	533	73,805	51	הכנסות:
	(500)	-	-	-	500	-	מלקוחות חיצוניים
45,057	-	-	27,445	30,125	(963)	(11,550)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
119,446	(500)	-	27,445	30,658	73,342	(11,499)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
107,487	-	33	-	(505)	-	107,959	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,690				3,690			הוצאות המגזר
(14,179)	500	-	(574)	-	(14,105)	-	תוצאות המגזר
216,444	-	33	26,871	33,843	59,237	96,460	התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
1,102							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
<u>217,546</u>							

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
80,758	-	-	-	280	80,478	-	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
40,869	-	-	5,520	41,968	(105)	(6,514)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
121,627	(250)	-	5,520	42,248	80,623	(6,514)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
59,616	-	(5,413)	-	10,143	-	54,886	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5,261)	-	-	-	(5,261)	-	-	הוצאות המגזר
(41,610)	250	-	(684)	(3)	(41,173)	-	תוצאות המגזר
134,372	-	(5,413)	4,836	47,127	39,450	48,372	
4,071							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
138,443							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

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
40,781	-	-	56,632	31,827	6,625	(54,303)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
225,426	(1,000)	-	56,632	33,231	190,815	(54,252)	סו"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
84,523	-	(52)	-	(6,172)	-	90,747	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
6,627	-	-	-	6,627	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(62,658)	1,000	-	(2,260)	(95)	(61,303)	-	הוצאות המגזר
253,918	-	(52)	54,372	33,591	129,512	36,495	תוצאות המגזר
(17,881)							הנהלה וכלליות ואחרות
23,698							הכנסות מימון
(5,590)							הוצאות מימון
254,145							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(36,216)							מיסים על הכנסה
217,929							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	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
52,943	53,504	43,582	נכסים שוטפים
1,021,076	1,008,018	1,085,370	נכסים לא שוטפים
(251,407)	(35,718)	(252,295)	התחייבויות שוטפות
(370,507)	(583,514)	(376,059)	התחייבויות לא שוטפות
452,105	442,290	500,598	נכסים, נטו
187,878	183,723	207,343	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
6,007	6,007	6,007	ערבות שהועמדה
193,885	189,730	213,350	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
75,480	18,237	20,512	36,244	39,993	הכנסות
64,039	51,831	46,898	54,224	45,980	רווח נקי לתקופה
27,110	21,931	19,854	22,955	19,465	חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
293,105	242,118	308,315	נכסים שוטפים
2,046,211	1,996,903	2,051,843	נכסים לא שוטפים
(397,463)	(303,817)	(309,122)	התחייבויות שוטפות
(1,502,527)	(1,583,166)	(1,550,513)	התחייבויות לא שוטפות
439,327	352,038	500,523	נכסים, נטו
153,842	124,517	174,836	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
-	22,637	-	הלוואות שהועמדו (*)
153,842	147,154	174,836	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(*) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 התקבל סך של כ-23.4 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלוואה שניתנה ל-MRC.
 (***) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 התקבל דיבידנד בסך של 9,466 אלפי ש"ח.

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
713,405	151,466	140,243	332,630	311,385	הכנסות
169,304	29,366	16,312	82,015	89,594	רווח הפסד לתקופה
56,435	9,788	5,577	27,338	30,004	חלק הקבוצה ברווח הפסד

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

(1) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 הסתכם 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 קומביניציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט בשווי כ-14.5 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט מסתכמים בכ-56%. עלויות הקמת הפרויקט צפויות להסתכם בכ- 220 מיליוני ש"ח וחלק החברה בעלויות ההקמה צפוי להסתכם בכ- 140 מיליוני ש"ח. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Non-Recourse, 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 הקובבנטים השונים להם התחייבה מניף, באופן אשר יגדיל את גמישות מניף לצורך המשך צמיחתה וגיבול בפעילותה (להלן - "הסכמי האשראי"). שאר תנאי הסכמי האשראי נותרו ללא שינוי.
- ג.** במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz Ltd (להלן - "Lendbuzz") גיוס הון בסך של כ-28 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. החברה לא השתתפה במסגרת סיבוב גיוס זה ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכ- 7.83% (6.74% בדילול מלא).
- חברת Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לטווח שנים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו MACHINE LEARNING כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון מהחברה.
- ליום 30 ביוני 2023, 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 הכוללים בעיקר ריבית חסרת סיכון של 4.87%, סטיית תקן של 42.1% ומשך זמן מוערך של שנתיים עד להתרחשות אירוע הנזלה. כפועל יוצא מכך שווי ההשקעה ב- Lendbuzz עודכן בסך ברוטו של כ- 46,414 אלפי ש"ח אשר ניזקף לרווח והפסד לתקופה והביא לגידול ברווח החברה, לאחר מס, בסך של כ- 35,738 אלפי ש"ח.
- ד.** 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 מיליוני ש"ח.
- ה.** בהתאם להודעת מזכיר הממשלה שפורסמה ביום 28 במאי 2023 אישרה ממשלת ישראל את התוכנית 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 קיבוצ 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. 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). 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 לאחוזים מתוך תקבולים שיגיעו לחלק מבעלי המניות של Livingway בגין פעילותם השוטפת ב-Livingway בשיעור של בין 15%-30% מתקבולים אלו. נכון למועד הדוח החברה לא ביקשה להמיר את ההלוואה וצפויה להיפרע מההלוואה בחודשים הקרובים.

2. ביום 15 ביוני 2023 חברת Tower Vision Mauritius Limited (להלן - "TVM") השלימה את מכירת כל מניות חברת Tower Vision India Limited (להלן - "TVI") המוחזקות על ידי לידי הרוכשים (Ascend Telecom Infrastructure Private Limited ו-GIP EM Ascend 2 Pte. Ltd.) עימם חתמה TVM על הסכם מכירה ביום 30 בינואר 2023 (להלן - "עסקת המכירה"). תמורת המכירה ששולמה ל TVM הינה כ- 365 מיליון דולר (בכפוף להתאמות post-closing המקובלות בעסקאות מסוג זה). במסגרת עסקת המכירה חלק מהתמורה הופקדה בנאמנות לצורך הבטחת התחייבויות שיפוי שניתנו לרוכשים על ידי TVM לתקופה שאינה ידועה ותלויה בפתרון כסוך תלוי ועומד של חברת TVI, חברת TVM וחברת TVJ בהודו. החברה מחזיקה בקבוצת Tower Vision באמצעות חברה בת כ- 27.5% ממניות Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"). התמורה שאמורה להתקבל על ידי חברת TVJ הינה סכום כולל של כ- 40 מיליון דולר (להלן - "תמורת TVJ"). מתוך סכום זה, סכום של כ- 27 מיליון דולר הופקד בנאמנות במסגרת הסדרי הנאמנות והשיפוי של TVM והרוכשים. חברת TVJ תקבל סכום זה רק לאחר פתרון הסכוך המוזכר לעיל ושחרור כספי הנאמנות במועד, אשר כאמור, אינו ידוע בשלב זה ותלוי בפסיקת ביהמ"ש ההודי, אך להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

במידה וכל תמורת TVJ תתקבל, החברה, באמצעות חברות בנות, אמורה לקבל כ- 27 מיליון דולר. בדוחות לתקופה נוצר לחברה רווח בגין עליית ערך בסך של כ-29,704 אלפי שח שנזקף לדוח רווח והפסד. מתוך סכום זה, סך של כ- 19,624 אלפי ש"ח נזקף לחלק החברה בתוצאות חברות כלולות וסך של כ-10,080 אלפי ש"ח נזקף לרווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו.

3. במהלך התקופה ניצלה החברה סך של 35 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי לזמן ארוך בסך 50 מיליון ש"ח שהועמד לה עד ליום 28 ביוני 2023. כמו-כן, במהלך יוני 2023 חתמה החברה על הסכם מסגרת לזמן קצר בסך של 65 מיליון ש"ח, אשר נכון למועד הדוח סך של כ-14.4 מיליון ש"ח נוצל מתוך מסגרת זו. לאחר תאריך המאזן, סכום המסגרת המנוצלת לזמן קצר עומד על סך של 3.6 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לאחר תאריך המאזן, ביום 14 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה של 152 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הצעת מדף, שפורסם מכח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 30 בנובמבר 2020, שהתקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 14 בדצמבר 2023. הקצאת אגרות החוב נעשתה בתמורה לסך של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף ובתמורה כוללת של כ-152 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב הינו 7.22% ותפרע מידי חצי שנה החל מינואר 2024. קרן ההלוואה תיפרע ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש ינואר 2026. אגרות החוב תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור, ללא זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת.

ב. לאחר תאריך המאזן חלה עליה של כ- 2.51% בשער החליפין של הדולר. השפעת העליה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 30 ביוני 2023 הינה גידול בהון העצמי בסך של 16,275 אלפי ש"ח, אשר ממנו 2,692 אלפי ש"ח יביא לגידול בקרנות ההון מהפרשי תרגום ו-13,582 אלפי ש"ח יזקף 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 בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות 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 ההנהלה 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 השני 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

27 באוגוסט, 2023

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 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, להערכתי, 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

27 באוגוסט, 2023

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 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

קרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מברורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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 30 ביוני		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
42,674	44,169	31,709	<u>נכסים שוטפים</u>
10,269	9,335	11,873	מזומנים ושווי מזומנים
52,943	53,504	43,582	חייבים ויתרות חובה
1,020,840	1,007,750	1,085,070	<u>נכסים לא שוטפים</u>
236	268	300	נדל"ן להשקעה
1,021,076	1,008,018	1,085,370	רכוש קבוע
1,074,019	1,061,522	1,128,952	
234,170	23,331	239,927	<u>התחייבויות שוטפות</u>
8,561	5,546	5,926	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
8,676	6,841	6,442	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
251,407	35,718	252,295	זכאים ויתרות זכות
210,921	423,934	204,302	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
159,586	159,580	171,757	הלוואות לזמן ארוך
370,507	583,514	376,059	מסים נדחים
2	2	2	<u>הון</u>
443,801	433,986	492,294	הון מניות
8,302	8,302	8,302	יתרת רווח
452,105	442,290	500,598	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
1,074,019	1,061,522	1,128,952	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר
דירקטור

ירון רוקמן
דירקטור

22 באוגוסט, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
62,230	15,042	17,107	29,839	33,195	הכנסות מדמי שכירות
13,250	3,195	3,405	6,405	6,798	מדמי ניהול
75,480	18,237	20,512	36,244	39,993	
14,583	3,709	4,073	7,297	8,274	הוצאות אחזקה, נטו
60,897	14,528	16,439	28,947	31,719	רווח גולמי
2,695	629	2,205	1,417	2,750	הוצאות הנהלה וכלליות
(52,089)	(63,265)	(56,905)	(59,198)	(46,762)	
52,089	63,265	56,905	59,198	46,762	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
110,291	77,164	71,139	86,728	75,731	רווח תפעולי
31,400	10,863	7,803	18,101	14,342	הוצאות מימון, נטו
78,891	66,301	63,336	68,627	61,389	רווח לפני מסים על הכנסה
14,852	14,497	13,925	14,403	12,896	מסים על הכנסה
64,039	51,804	49,411	54,224	48,493	רווח נקי
64,039	51,804	49,411	54,224	48,493	רווח כולל

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
48,493	-	48,493	-
<u>500,598</u>	<u>8,302</u>	<u>492,294</u>	<u>2</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

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
54,224	-	54,224	-
<u>442,290</u>	<u>8,302</u>	<u>433,986</u>	<u>2</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
442,290	8,302	433,986	2
49,411	-	49,411	-
<u>491,701</u>	<u>8,302</u>	<u>483,397</u>	<u>2</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2023

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
516,467	8,302	508,163	2
51,804	-	51,804	-
568,271	8,302	559,967	2

יתרה ליום 1 באפריל, 2022

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
מבוקר			
אלפי ש"ח			
388,066	8,302	379,762	2
64,039	-	64,039	-
452,105	8,302	443,801	2

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
64,039	51,804	49,411	54,224	48,493	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח הפסד:
31,400	10,863	7,803	18,101	14,342	הוצאות מימון, נטו
(52,089)	(63,265)	(56,905)	(59,198)	(46,762)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
65	17	20	33	36	פחת
14,852	14,497	13,925	14,403	12,896	מסים על הכנסה
(5,772)	(37,888)	(35,157)	(26,661)	(19,488)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,814)	(246)	1,974	(2,190)	580	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,792	1,641	(5,087)	2,757	(5,599)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה
30	(2,480)	935	(1,620)	(2,306)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8	(1,085)	(2,178)	(1,053)	(7,325)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(7,930)	(2,067)	(1,899)	(3,992)	(3,810)	ריבית ששולמה
-	-	799	-	799	ריבית שהתקבלה
(6,075)	(1,810)	(1,893)	(3,039)	(3,000)	מסים ששולמו
1,798	-	-	4	-	מסים שהתקבלו
(12,207)	(3,877)	(2,993)	(7,027)	(6,011)	
46,068	8,954	9,083	19,483	15,669	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	-	-	-	(100)	רכישת רכוש קבוע
(25,141)	(4,855)	(3,921)	(8,922)	(14,504)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(25,141)	(4,855)	(3,921)	(8,922)	(14,604)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(23,414)	(5,830)	(6,101)	(11,553)	(12,121)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(23,414)	(5,830)	(6,101)	(11,553)	(12,121)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,487)	(1,731)	(939)	(992)	(11,056)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
45,161	45,900	32,557	45,161	42,674	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
42,674	44,169	31,618	44,169	31,618	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	2,964	-	2,964	נספח ב' פעילות שלא במזומן
					הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד ספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני, 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 209 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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,922	545	527	996	1,021
1,363	363	376	731	717
4,029	977	1,171	1,915	2,248
1,467	592	330	753	743
1,176	359	415	691	823
1,986	405	676	917	1,163
(2,028)	(579)	(676)	(927)	(981)
2,749	583	660	1,285	1,346
610	135	173	281	416
1,182	300	360	582	680
127	29	61	73	98
<u>14,583</u>	<u>3,709</u>	<u>4,073</u>	<u>7,297</u>	<u>8,274</u>

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

באור 5: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,063	265	265	531	531	דמי ניהול לבעלי מניות
161	21	3	57	40	שירותים מקצועיים
52	14	35	24	62	אחזקת משרד וטלפון
934	206	1,493	556	1,674	תרומות
102	-	371	102	371	תיווך
	51	-	51	-	הוצאות רכב
272	50	-	50	8	קידום מכירות
111	22	38	46	64	אחרות
<u>2,695</u>	<u>629</u>	<u>2,205</u>	<u>1,417</u>	<u>2,750</u>	

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated
Statements
As at June 30, 2023**

Consolidated Interim Financial Statements as at June 30, 2023

Contents

Page

Consolidated Interim Financial Statements

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

Consolidated Statements of Financial Position

	June 30 2023	June 30 2022	December 31 2022
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current assets			
Cash	131,731	80,691	156,103
Trade receivables	25,750	139,548	120,422
Other receivables	97,679	12,697	**15,201
Inventory	672	833	708
Derivative instruments	52,483	8,349	12,507
Total current assets	308,315	242,118	304,941
Non-current assets			
Pledged deposits	46,334	105,225	119,736
Inventory	65,066	55,537	64,019
Derivative instruments	-	-	11,288
Fixed assets	1,596,453	1,456,044	**1,474,653
Intangible assets	349,512	380,097	364,679
Total non-current assets	2,057,365	1,996,903	2,034,375
Total assets	2,365,680	2,239,021	2,339,316
Current liabilities			
Loans and borrowings	214,137	172,214	197,838
Trade payables	62,250	79,236	32,264
Other payables	32,735	43,705	57,145
Shareholders loan	-	-	105,782
Derivative instruments	-	8,662	4,434
Total current liabilities	309,122	303,817	397,463
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,416,724	1,294,729	1,270,435
Shareholders loan	-	66,851	-
Other long-term payables	1,802	2,067	1,936
Derivative instruments	28,198	163,061	147,629
Deferred tax liabilities	109,311	56,458	82,527
Total non-current liabilities	1,556,035	1,583,166	1,502,527
Total liabilities	1,865,157	1,886,983	1,899,989
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	337,523	189,038	276,327
Total equity	500,523	352,038	439,327
Total liabilities and equity	2,365,680	2,239,021	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: August 14, 2023

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

Consolidated Interim Income Statements

	For the six months ended June 30 2023 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the six months ended June 30 2022 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2023 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the three months ended June 30 2022 <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	For the year ended December 31 2022 <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>
Revenues	310,813	332,630	140,214	151,466	708,923
Other income	572	-	29	-	4,482
Total Revenues	311,385	332,630	140,243	151,466	713,405
Manufacturing & maintenance expenses	(197,849)	(180,602)	(101,592)	(81,569)	(372,627)
Salaries and subcontractors' expenses	(10,229)	(12,089)	(5,374)	(7,142)	(29,976)
Administrative and IT expenses	(1,742)	(1,112)	(1,260)	(585)	(2,995)
	<u>(209,820)</u>	<u>(193,803)</u>	<u>(108,226)</u>	<u>(89,296)</u>	<u>(405,598)</u>
Operating profit before depreciation and amortization	101,565	138,827	32,017	62,170	307,807
Depreciation and amortization	(39,404)	(41,034)	(19,470)	(20,009)	(81,582)
Operating profit	62,161	97,793	12,547	42,161	226,225
Financing income	250,987	69,248	37,646	44,136	105,669
Financing expenses	(196,720)	(60,513)	(28,933)	(48,161)	(112,008)
Financing (expenses) income, net	<u>54,267</u>	<u>8,735</u>	<u>8,713</u>	<u>(4,025)</u>	<u>(6,339)</u>
Profit before taxes on income	116,428	106,528	21,260	38,136	219,886
Tax expenses	(26,834)	(24,513)	(4,948)	(8,770)	(50,582)
Profit for the period	<u>89,594</u>	<u>82,015</u>	<u>16,312</u>	<u>29,366</u>	<u>169,304</u>

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital	Share premium	Retained earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the six months ended June 30, 2023 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2023	*	163,000	276,327	439,327
Dividends	-	-	(28,398)	(28,398)
Profit for the period	-	-	89,594	89,594
Balance as at June 30, 2023	*	163,000	337,523	500,523

	Share Capital	Share Premium	Retained Earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the six months ended June 30, 2022 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2022	*	163,000	107,023	270,023
Profit for the period	-	-	82,015	82,015
Balance as at June 30, 2022	*	163,000	189,038	352,038

	Share Capital	Share premium	Retained earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the three months ended June 30, 2023 (unaudited)				
Balance as at April 1, 2023	*	163,000	321,211	484,211
Profit for the period	-	-	16,312	16,312
Balance as at June 30, 2023	*	163,000	337,523	500,523

* Less than one thousand NIS.

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital</u> <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Share premium</u> <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Retained Earnings</u> <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Total</u> <u>(Unaudited)</u> <u>NIS thousands</u>
For the three months ended June 30, 2022 (unaudited)				
Balance as at April 1, 2022	*	163,000	159,672	322,672
Profit for the period	-	-	29,366	29,366
Balance as at June 30, 2022	*	163,000	189,038	352,038
	<u>Share Capital</u> <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Share premium</u> <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Retained earnings</u> <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>	<u>Total</u> <u>(Audited)</u> <u>NIS thousands</u>
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 interim financial statements.

Consolidated Interim Statements of Cash Flows

	For the six months ended June 30 2023 (Unaudited) NIS thousands	For the six months ended June 30 2022 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended June 30 2023 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended June 30 2022 (Unaudited) NIS thousands	For the year ended December 31 2022 (Audited) NIS thousands
Cash flows from operating activities					
Profit (Loss) for the period	89,594	82,015	16,312	29,366	169,304
Adjustments for:					
Depreciation	24,235	25,867	11,843	12,384	50,997
Amortization of intangible assets	15,167	15,167	7,625	7,626	30,585
Change in fair value of derivatives	(157,981)	(69,896)	(42,811)	(45,287)	(105,003)
Financing expenses	123,816	69,122	43,193	56,249	134,017
Income tax expense	26,834	24,503	4,948	8,770	50,582
Change in long term inventory	(1,011)	(774)	(1,173)	977	(9,131)
Change in trade and other receivables	358	(76,801)	13,070	(13,629)	(48,353)
Income taxes paid	(50)	-	(50)	-	-
Change in trade and other payables	8,321	43,317	9,328	26,429	8,713
Net cash from operating activities	129,283	112,520	62,285	82,885	281,711
Cash flows from investing activities					
Decrease (Increase) in pledged deposits	73,402	2,286	(979)	3,616	(12,225)
Realization of economic derivative	5,428	-	5,428	-	-
Acquisition of fixed assets	(140,513)	(54,287)	(53,709)	(25,057)	* (99,998)
Net cash used in investing activities	(61,683)	(52,001)	(49,260)	(21,441)	(112,223)
Cash flows from financing activities					
Interest paid	(24,605)	(20,692)	(9,846)	(8,107)	(36,996)
Repayment of shareholders loans	(104,630)	(55,915)	-	-	(55,915)
Loans received from shareholders	-	-	-	-	15,000
Repayment of bank loans	(133,073)	(44,983)	(31,736)	(23,280)	(95,326)
Payment of principal of lease liabilities	(165)	(165)	(82)	(83)	(329)
Dividends paid	(28,398)	-	-	-	-
Debt raising costs	-	-	-	-	* (11,836)
Loans received from banks	200,000	-	-	(35,000)	(30,000)
Net cash used in financing activities	(90,871)	(121,755)	(41,664)	(66,470)	(155,312)
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	(1,100)	-	(438)	-	-
Net increase (decrease) in cash	(24,372)	(80,912)	(29,078)	(24,702)	14,176
Cash at the beginning of the period	156,103	141,927	160,809	85,717	141,927
Cash at the end of the period	131,731	61,015	131,731	61,015	156,103

* Immaterial reclassification – see Note 3.

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

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

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

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

B. Material events in the reporting period

(1) *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 reached an agreement with a consortium of lenders led 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 – Shareholder loans.

During Q2 2023, the required building permits for the Peaker Project (including the required building permit for the WTP) were obtained.

With respect to the works on site, the building of the retaining wall and the piling of the foundations were completed. At the beginning of June 2022, both generators were placed on site and currently the units are in the mechanical assembly stage.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

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

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on August 14, 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

Transactions and balances with related and interested parties

	Transaction value				
	For the six months ended June 30, 2023	For the three months ended June 30, 2023	For the six months ended June 30, 2022	For the three months ended June 30, 2022	For the period ended December 31, 2022
	(Unaudited)				(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Loans received (repaid)					
Company's Shareholders - See note 5	(110,274)	-	(60,000)	-	15,000
Revenues and expenses					
Natural gas sales to Company's Shareholder	178	108	-	-	3,238
O&M services expenses to entity held by the same shareholders	23,887	13,308	26,985	11,972	52,241
Financing expenses to Company's Shareholders	-	-	3,408	637	6,743

	Balance in the statement of financial position		
	June 30 2023	June 30 2022	December 31 2022
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities			
Entity held by the same shareholders		1,006	214
Company's Shareholders		145	474
Current assets			
Company's Shareholders		-	3,691
Non-Current and Current liabilities in respect of loans received			
Company's Shareholders		-	89,666
			105,782

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments

(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>June 30, 2023</u>	<u>June 30, 2022</u>	<u>December 31, 2022</u>
	<u>NIS thousands</u>		
Fair Value	1,452,421	1,299,419	1,273,039
Carrying amount*	1,552,575	1,399,128	1,393,273

* 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>June 30, 2023</u>	<u>June 30, 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	18,218	8,349	23,795	Level 2
Embedded derivative	6,069	(171,723)	(152,063)	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(3,839)	(9,093)	(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.	Discount rate, based on the risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.	The differential cash flow discounted using the calculated credit risk rate
Share-based payment	The fair value of the liability is re-measured at the end of each period. Measurement inputs include the most recent Group valuation, 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.	Not applicable	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.

Note 8 - Subsequent Events

- A. As part of the June invoicing by Noga the Group received an operational fines related to availability deflection due to malfunctions of the production units in the estimated amount of NIS 30.8 million. The company is currently in discussions with Noga and the electricity authority regarding the fines. The Group recorded the fines as income reduction.
- B. During July 2023 the Peaker Partnership has utilized a sum of NIS 134 million, in accordance with the Peaker Financing Agreement.



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמחזיני

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים

A, C (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,

בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר מקומית שאושרה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

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





19 יולי 2023
מספרנו: 30197.180/23

לכבוד,
מגדלי הוד השרון בע"מ
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, C (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,
בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר מקומית שאושרה,
במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

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

עדכון חוות הדעת : בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו ותוספת זכויות בניה על בניין A קיים.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16). אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין



פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

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

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

בעלי הזכויות בנכס: מגדלי הוד השרון בע"מ

מועד הזמנת חוות הדעת: 25 ביוני 2023

תאריך הביקור בנכס¹: 05 יולי 2023

המועד הקובע לחוות הדעת: 30 ביוני 2023

הנסיבות בגינן בוצעה

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

40 – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי: קיימת התחייבות לשיפוי מיום 05.03.2012, עבור הנכס שבנדון לצורך

הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

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

יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

6574					גוש מס'
277					חלקה מס' (חלק)
30,284 מ"ר					שטח רשום בשלמות
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
כ- 19,088 מ"ר	כ- 19,678 מ"ר + 24,750 מ"ר מרתף (אשר נבנה מתחת לבניין E הכולל 682 מקומות חנייה תת קרקעיים)	כ- 17,580 מ"ר + 16,398 מ"ר (מרתף משותף עם בניין D) הכולל 363 מקומות חנייה תת קרקעיים + 161 מקומות חניה עיליים	2,800 מ"ר ברוטו + 35 מקומות חניה ²	כ- 7,764 מ"ר + 3,421 מ"ר מרתף הכולל 104 מקומות חנייה תת קרקעיים + 222 מקומות חנייה עיליים	שטח בנוי נשוא חוות הזעת במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)
כ- 45,022 מ"ר ברוטו + 44,569 מ"ר מרתפים ובסה"כ 89,591 מ"ר + 1,149 מקומות חנייה תת קרקעיים + 383 מקומות חנייה עיליים + בניין B ² בשטח של 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה.					סה"כ בינוי במתחם ³ (עיקרי + שירות) (בניינים A, B, C ו-D)
45,940 מ"ר ⁴ + 2,800 מ"ר ⁵ ובסה"כ 48,740 מ"ר ברוטו					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ					בעלי הזכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
זכויות לבעלות					זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

² השטחים ומקומות החניה הינם בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל בבניין ב'.
בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה
במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו (בהתאם לשיחה עם יחיאל טימסית – מנהל תחום
תב"ע – מחלקת ייזום בחברת "אשטרום").

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

⁴ עפ"י חוזים בפועל ובגין השטחים הפנויים בתוספת 2% העמסה של שטח עיקרי + שירות (לא כולל בניין E).

⁵ בניין B.



תיאור הנכס והסביבה

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

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

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

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

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

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

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

חלקה מס' 277 שבגודן גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

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

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

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

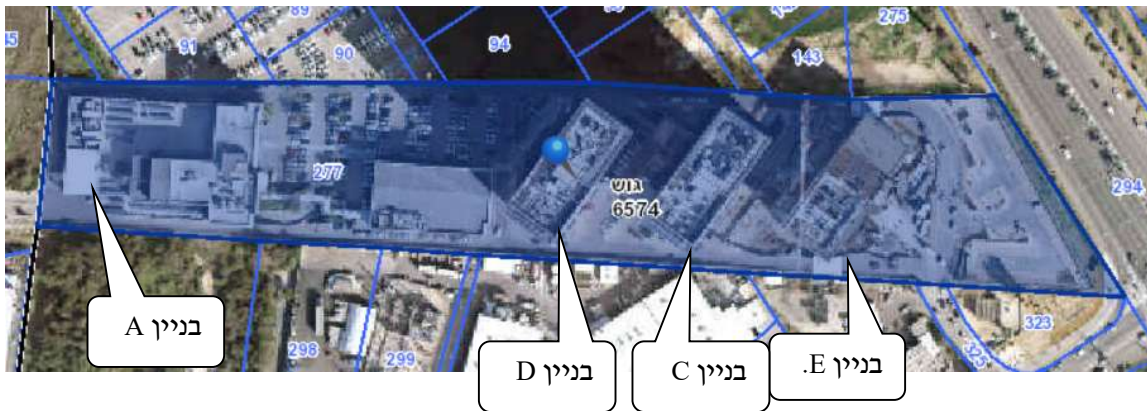
הפארק כולו מפותח וכולל בין היתר, ריצוף אספלט עם מקומות חנייה מסומנים, עמודי תאורה, מדרכות, בשילוב עצי נוי, כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

⁶ בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 0613653-423 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו (בהתאם לשיחה עם יחיאל טימסית – מנהל תחום תב"ע – מחלקת ייזום בחברת "אשטרום").

להלן מפת סביבת הנכס :



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



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



להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

בניין A:

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

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

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

⁷ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 2576.

להלן תמונות בניין A:

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



בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשלמות בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ" טכנולוגיות מדויקות בע"מ". סטנדרט הבניה בבניין כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ⁸	תיאור ⁹
מרתפים (-1)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בניה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרום".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הבינים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
סה"כ	כ- 2,706 מ"ר ברוטו + 1,112 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין טובה מאוד, הכוללת בין היתר, ריצוף פרקט מעץ, שטיח מקיר לקיר, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. שיעור התפוסה בבניין 100%. להלן תמונת הבניין:



לתשומת לב:

בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו (בהתאם לשיחה עם יחיאל טימסית – מנהל תחום תב"ע – מחלקת ייזום בחברת "אשטרום"), לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כאמור, ללא בניין B (יינתן יתרון כלכלי בגין הכנסות מבניין B עד הוצאת היתר בניה לזכויות כאמור).

⁸ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2576.
⁹ תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבניה.



בניין C :

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

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

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹⁰	תיאור
מרתפים (-1) (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה ¹¹ כאשר המושכרים בשכירות חופשית, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 336 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' ² (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ¹²	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

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

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 1,208 מ"ר פנויים (כ- 93% אחוזי תפוסה) למעט כ- 336 מ"ר מחסנים פנויים.

¹⁰ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2942.

¹¹ בסה"כ יש 363 מקומות חניה (לא כולל 50 מקומות של חברת כצ"ט). לאחר הקמת בניין E אוחדו מרתפי החניה של בניינים C ו-D עם חניון בניין E.

¹² השטחים כאמור אינם כוללים את קומה יד' בשלמות ומחצית קומה יג' בשטח ברוטו של כ- 2,099 מ"ר, אשר נמכרו לחברת "כ.צ.ט בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס").

להלן תמונות בניין C:

מרתף (חניון)	חזית בניין C
	
משרדים	
	



בניין D :

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

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

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר ¹³	תיאור
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה לשטח של 865 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 447 מ"ר נטו (כ- 497 מ"ר לשיווק) כאשר 350 מ"ר מושכר לחברות שונות ומשמש לאחסנה ו-147 מ"ר משמש ומושכר להנהלת הפארק.
א' - יד'	כ- 18,366 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,678 מ"ר ברוטו	

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

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

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 1,777 מ"ר פנויים (כ- 91% אחוזי תפוסה) למעט כ- 73 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

¹³שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 4851.

להלן תמונות בניין D:

<p>לובי קומתי</p> 	<p>לובי בניין D</p> 
<p>משרד לדוגמא</p> 	<p>מסדרון</p> 



בניין E :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף חניה¹⁴, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2015 ומאוכלס ברובו.

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

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר ¹⁵	תיאור
קרקע	כ- 1,228 מ"ר	בחלוקה לשטח של 810 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 418 מ"ר נטו (כ- 620 מ"ר לשיווק) המושכר לחברה אחת ומשמש לאחסנה.
א' - יד'	כ- 17,860 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,088 מ"ר ברוטו	

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

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

הבניין מושכר ברובו (כ- 97%) למעט 622 מ"ר פנויים בקומה 3 בבניין וכ- 407 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

¹⁴ הבניין כולל 3 קומות חניה הכוללות 682 מקומות חניה בשטח בנוי של 24,750 מ"ר ברוטו. בפועל לאחר הקמת בניין E אוחדו מרתפי החניה של בניינים C ו-D אשר כולל 363 מקומות חניה עם חניון בניין E כך שסה"כ מקומות החניה עפ"י היתר בניה בבניינים A, B ו-C הינם 1,045 מקומות חניה.

¹⁵ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מספר 6338 מתאריך 18.08.2015.

להלן תמונות פנים של בניין E:

לובי מעליות כניסה	לובי בניין E
	
משרדים ברמת גמר מלאה	
	



מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

בתחום הפארק בהתאם להיתר בנייה מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383¹⁶ מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים. בנוסף הושכרה חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ- 10 דונם, ע"י חברת "מגדלי הוד השרון" למטרת חניון זמני הכולל כ-393 מקומות חנייה (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) מקומות החניה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

לתשומת לב:

בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו ובכפוף לביטול מקומות החניה העיליים הקיימים היום במתחם לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כאמור, ללא שווי מקומות חניה עיליים.

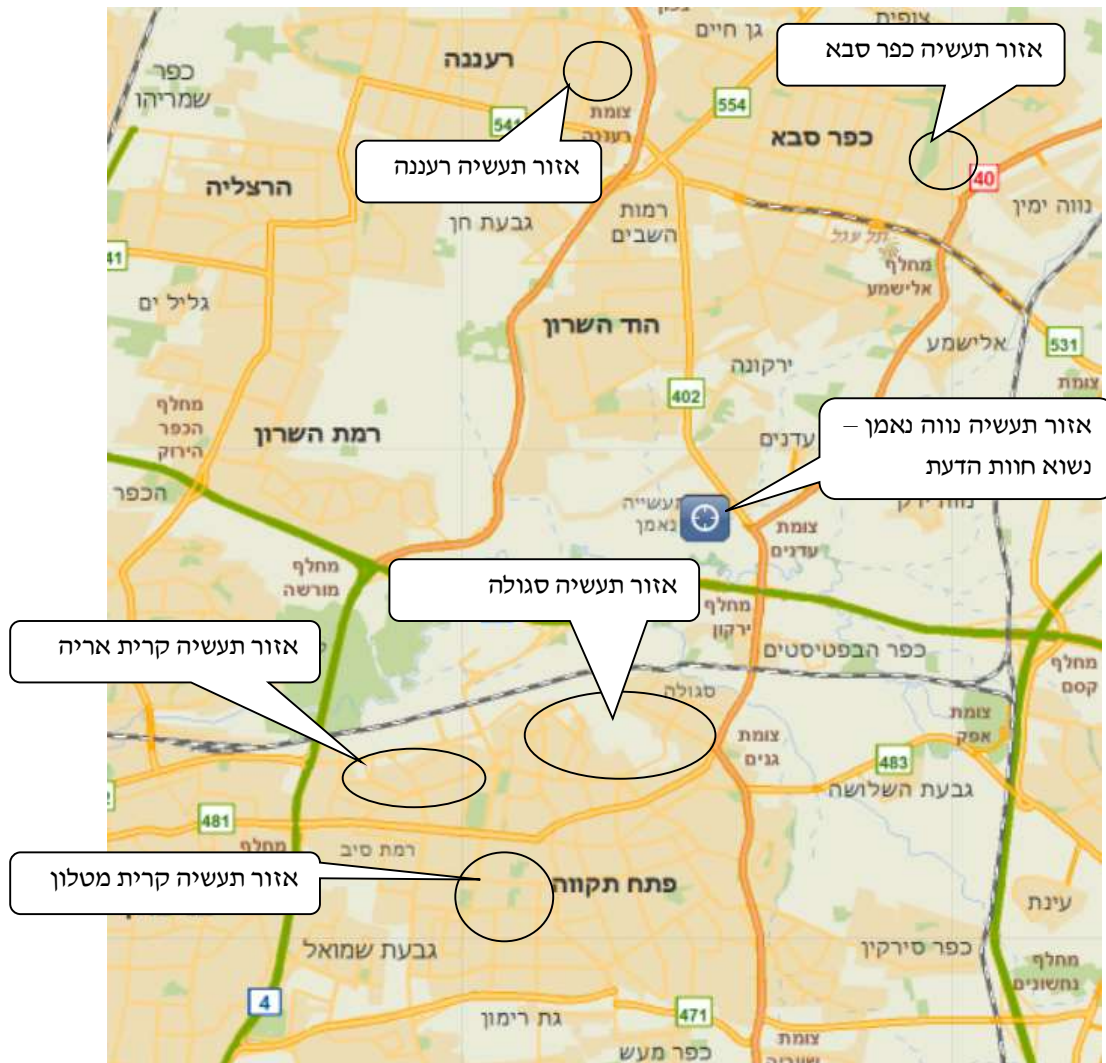
¹⁶ ראה פירוט סיכום מקומות חנייה בעמוד מס' 31 לחוות הדעת.

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

תיאור הסביבה העסקית

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

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





אזור התעשייה רעננה:

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

אזור תעשייה כפר סבא:

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

אזור תעשייה פתח תקוה:

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

סגולה - בצפון-מזרח העיר, שטחו כ- 3,000 דונם והוא מאכלס כ-900 עסקים, כגון מספר רב של אולמות וגני אירועים, אולם באולינג, שני פאואר סנטרים מתקדמים ומובילים ומפעלי תעשייה כבדה רבים.
קרית אריה - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדן חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

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



הרקע התכנוני¹⁷

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

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : מעל מפלס הקרקע:

שימוש עיקרי: 160%

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

מתחת למפלס הכניסה:

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

מספר קומות כולל קומת עמודים : 14 קומות

תכסית : 50%

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

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

¹⁷ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, ממידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



כללי:

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

חניה: תבוצע בשטח המגרש עצמו ולפי תקן חניה מעודכן ליום הוצאת ההיתר.
שפ"פ: השטח הפנוי בקידמת החלקה עם זיקת הנאה לציבור לחניה, ומעבר לכלי רכב במפלס
קומת הקרקע, כאשר זכויות הבניה יגזרו מכל שטח החלקה כולל השפ"פ עם הוראות חניה תת
קרקעית ועילית.

איכות סביבה:

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

היתר בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית
תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40¹⁸.

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

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

¹⁸ בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י
הרחבת הצומת ורמזורה.



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

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

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

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

הוראות בינוי:

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

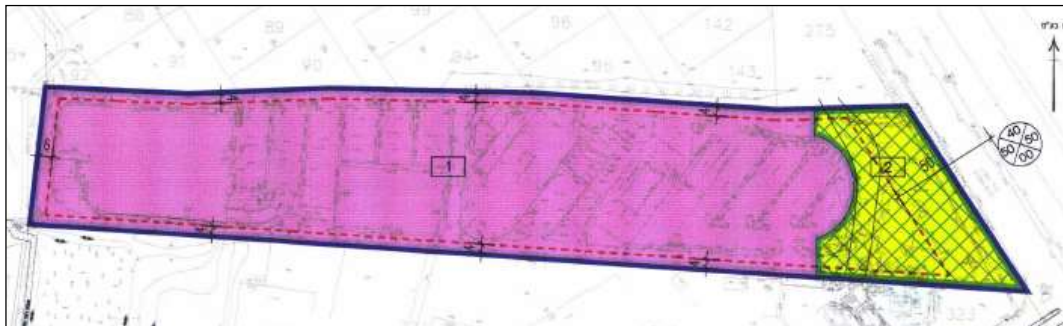
תנאי למתן היתר בניה :

לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית התחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40¹⁹.

חניה :

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

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית :



המקרא :

	תעשייה עמידת ידע - תעסוקה
	אזור חקלאי
	שכח ציבורי פתוח
	שכח פרטי פתוח עם זיקה מעבר לציבור
	דרך מאושרת

¹⁹ בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י הרחבת הצומת ורמזורה.



תכנית מתאר מקומית מאושרת מספר 423-0613653 :

ה. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מאושרת מספר 423-0613653 שפורסמה בעיתונים בתאריך 23.06.2023 המסווגת את החלקה שבנדון כאזור "תעסוקה", להלן עיקרי התכנית:

רקע כללי:

תכנית זו ממוקמת בכניסה לאזור התעשייה נווה נאמן ב' בהוד השרון, לאורך רחוב החרש ועל דופן רחוב רמתיים. מצפון לתכנית ממוקם מסוף תחבורה ציבורית. במסגרת המדיניות העירונית לפיתוח וחיזוק אזור התעשייה, התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים ומבנים נמוכים בהמשך וממערב לשלושה מגדלים קיימים בחלקה. בנוסף, התכנית קובעת שטחים בנויים למסחר ולמבנים ולמוסדות ציבור. לצורך יצירת חיבור בין מסוף התחבורה הציבורית לאזור התעסוקה, התכנית מסמנת בתחומה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מהמסוף דרך התכנית ודרומה למגרשי התעסוקה.

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה לתעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור מבונים, הריסה ובניה מחודשת של מבנים במערב תחום התכנית והגבהת הגובה המותר לבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1 קביעת השימושים והתכליות בתחום התכנית
- 2 תוספת שטחי בנייה על קרקעים לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- 3 תוספת שטחי שירות בתת הקרקע
- 4 תוספת קומות.
- 5 קביעת שטחים בנויים למבנים ולמוסדות ציבור.
- 6 קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
- 7 קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום התכנית.
- 8 קביעת הפקעה לדרך מתוך שטח השפ"פ לטובת הרחבת מדרכות.



שימושים (תעסוקה):

1 שימושים על קרקעיים:

- א. תעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים.
- ב. משרדים לרבות שטחים לרווחת העובדים.
- ג. מסחר בקומת הקרקע- לרבות חנויות, מסעדות, בתי קפה, חדרי אוכל, חדרי כושר, אולמות תצוגה.
- ד. מרפאות, מעבדות רפואיות, קופות חולים לרבות שימושים נלווים לשימושים אלה.
- ה. שימושים ציבוריים - חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, משרדי עירייה ופנאי.
- ו. לא תותר הקמת מפעלים או/ו תעשייה כבדה ו/או כאלו אשר עושים שימוש, מייצרים או מאחסנים חומרים מסוכנים.

2 שימושים בתת הקרקע:

- א. חניות, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים.
- ב. שטחי אחסנה, חדרי תפעול ושטחים נלווים.
- ג. שטחים עיקריים למלתחות.
- ד. חוות שרתים ומעבדות טכנולוגיות לסוגיהן.

להלן עיקרי הוראות בינוי:

- 1 שטחים למסחר, יהיו בקומת הקרקע. תותר הקמת גלריות במסגרת קומות המסחר אשר לא יחשבו במניין הקומות אך יחשבו במניין השטחים.
- 2 תותר בניית מבנים עצמאיים או קומות מסד למגדלים, בגובה שלא יעלה על 4 קומות. שטחים אלה ימנו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.
- 3 החניה בכל בניין חדש בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר תוספת חנייה מעל הקרקע בסמוך לבניינים E,D,C.

מסחר:

שטחי המסחר יהיו נגישים לציבור ככל הניתן ומבלי לפגוע בתפקודו השוטף של המתחם כמתחם תעסוקה.

זיקת הנאה:

- 1 בתחום המסומן בזיקת הנאה בתשריט יתוכנן מעבר חופשי ואיכותי להולכי רגל ורכב דו גלגלי בכל שעות היום ובכל עונות השנה.
- 2 רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 6 מטרים וימוקם בין בניין C לבניין B.
- 3 פיתוח זיקת הנאה יהיה המשכי לפיתוח הסובב בדגש על מעבר לכיוון צפון (מסוף האוטובוסים).
- 4 שטח זיקת הנאה יהיה מגונן, מואר ומוצל על ידי נטיעות עצים נותני צל

חניה:

בתחום השפ"פ ובסמוך למבנים A ו-B תבוטלנה החניות העל קרקעיות הקיימות. ביתר שטחי התכנית לא תותר תוספת חניות מעל הקרקע.

להלן טבלת זכויות הבניה מתוך הוראות התכנית:

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	(1) 125		77652		34854	86884	25851	100	תעסוקה	
					300	(2) 1000	25851	100	מסחר	
					1187	2968	25851	100	מבנים ומסודות ציבור	
5	(4) 30	(3) 50	77652		36341	90852	25851	100	<סך הכל>	
			13200				4665	500	שטח פרטי פתוח	

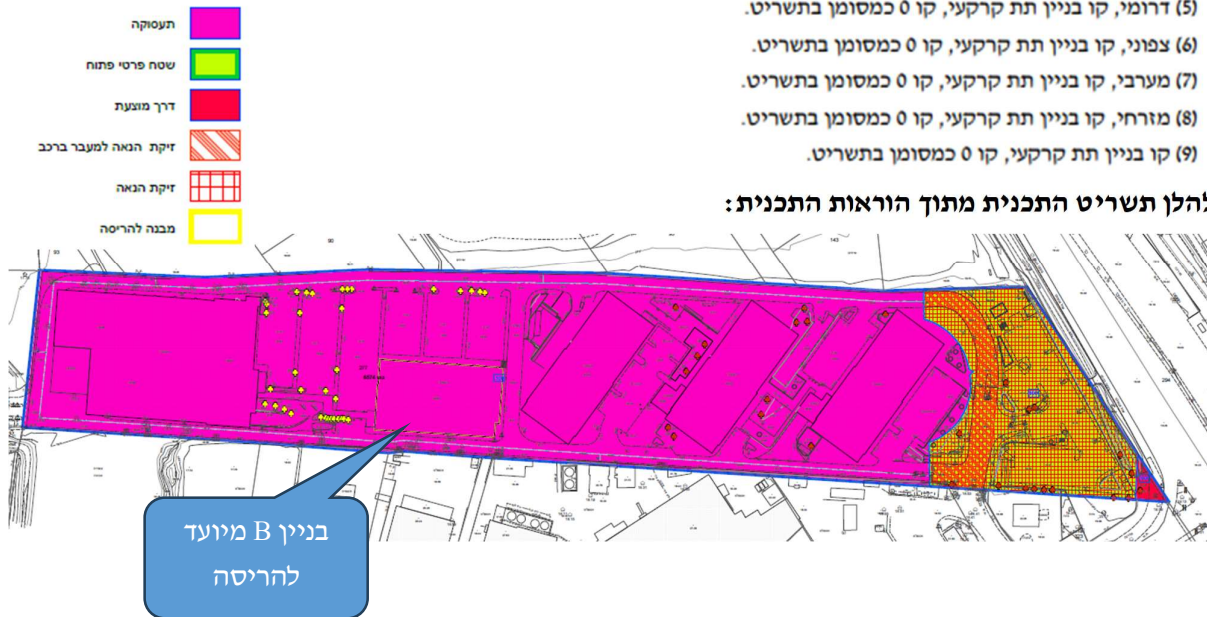
הוראות טבלה 5:

תוספת הזכויות מתוקף תכנית זו מתייחסת למבנים המסומנים באותיות A, B, בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 143.6 מעל פני הים.
- (2) תותר המרה של עד 10% בין שטחי המסחר לשטחי התעסוקה.
- (3) כולל שטח השפ"פ.
- (4) קומת הקרקע תשמש ברובה למסחר ושימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 ג, הקומות שמעל ישמשו למבני ציבור ומעליהן לתעסוקה.
- (5) דרומי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (6) צפוני, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (7) מערבי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (8) מזרחי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (9) קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.

להלן תשריט התכנית מתוך הוראות התכנית:





שלבי ביצוע:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	רקע	<p>א. תכנית מפורטת תקבע שלביות ביצוע כך שישמר רצף בינוי.</p> <p>ב. הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכנית הר/1400/5 - מתחם האגם 423-0292193 ותכניות הר/1400/2א, הר/145/4ב, ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד. הועדה המקומית תעדכן את לשכת התכנון המחוזית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ"ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ"ר.</p> <p>ג. הוצאת היתרי בניה יהיו מותנים בקיום</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>פתרון עקרוני של פרויקט "מהיר לעיר" או כל פתרון אחר אשר יאושר על ידי משרד התחבורה ככל שלא ימצא פתרון עד למועד הוצאת היתר הבניה אזי פתרון שכזה ידחה עד למועד קבלת אישור אכלוס.</p> <p>האמור לא יחול על הוצאת היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי.</p>
1	שלב ביצוע תחבורתי 1	<p>הוצאת היתרי בניה החל מ-90,000 ועד ל-170,000 מ"ר בניה שטח עקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהרחבת צומת הכבישים 40/402 ל-3 נתיבים בגישות מכיוון צפון ודרום, וכן הרחבת דרך מספר 402 ל-3 נתיבים לכל כיוון מצומת עם רח' ז'בוטינסקי ועד לצומת 40/402.</p>
2	שלב ביצוע תחבורתי 2	<p>הוצאת היתרי בניה מעבר ל 170,000 מ"ר עקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת כבישים 40/402 על ידי מיחלוף הצומת או כל פיתרון אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה.</p>



להלן עיקרי התנאים להוצאת היתר בניה:

- 1 כל בקשה להיתר, תוגש על רקע תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול את כל המבנים המבוקשים בתחום המגרש ואת הפיתוח הכולל נטיעות חדשות כנגד העצים המיועדים לכריתה, וביטול החניות העיליות בשפ"פ ובסמוך למבנים A ו-B. התוכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים, אזורי חניה, פריקה וטעינה וכו'.
- 2 תותר הוצאת היתר למרתפים בלבד לפי זכויות הבניה המירביות וללא תלות בשטחי הבנייה הקיימים. היתר זה יכלול הצגת הגרעין לבניינים העתידיים.
- 3 לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402).
- 4 בשום שלב לא תותר נגישות רכבית ישירה מרצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402) אל תאי השטח הגובלים בה.
9. תיאום עבודות חפירה בתת הקרקע בגבול הצפוני של התכנית עם הרשות התחבורתית האמונה על מסוף נווה נאמן המתוכנן בתא שטח 210 שבתחום תכנית הר/ 1400 / 2 / א.
10. תיאום תכנון המעבר אל מסוף האוטובוסים (מצפון לתכנית) כולל גבהים.
11. הליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה יהיה בתיאום עם רשות התעופה האזרחית.
12. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית הוד השרון על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

מימוש תכנית:

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



להלן מאזן החניה מתוך נספח התנועה:

טבלת ביקוש חניה-מצב מוצע									
אזור ג'									
אופנועים		אופניים		נכים	רכב פרטי		שטח עיקרי (מ"ר)	ייעוד	בנינים
מס' מקומות	תקן	מס' מקומות	תקן		מס' מקומות	תקן			
-	-	-	-	17	186	ביסול בקומת קרקע		A+B	
-	-	-	-		24	ביסול במרתף -1			
212	1:200	170	1:250		707	1:60	42,398	משרדים	B
212		170		17	917		42,398	סחיכ	

טבלת סיכום קיים + מוצע						
אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	נכים	רכב פרטי	שטח	
-	-	4	24	1,459	48,454	קיים
212	170	-	17	917	42,398	מוצע
212	170	4	41	2,376	90,852	סחיכ



סיכום:

בגין אישור התכנית עולה כדלקמן:

- תוספת זכויות עיקריות של 42,398 מ"ר עיקרי לשטחי תעסוקה (כולל 1,000 מ"ר עיקרי למסחר).
- הריסת בניין B קיים והקמת מגדל משרדים של 30 קומות תחתיו.
- בניית 5 קומות מרתף חניה.
- ביטול כל החניה העילית במתחם מגדלי המשרדים.
- הקמת מבנים ומוסדות ציבור בשטח ברוטו של 4,155 מ"ר ברוטו (2,968 מ"ר עיקרי + 1,187 מ"ר שירות) על חשבון היזם והקצאת כ- 50 מקומות חניה (יחס 60:1) לטובת עיריית הוד השרון.

לתשומת לב:

- בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם.
- בהתאם לשיחה עם יחיאל טימסית – מנהל תחום תב"ע – מחלקת ייזום בחברת "אשטרום" נמסר כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה כאשר התכנון המוצע הינו הריסת בניין B והקמת בניין משרדים אחד תחתיו המנצל את כל זכויות הבניה כולל הקמת מרתפי חניה תת קרקעים נדרשים.
- לאור האמור לעיל באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע החדשה כאמור, ללא בניין B (מיועד להריסה) ללא שווי מקומות חניה עיליים, בניכוי מטלות ציבוריות ובניכוי היטל השבחה צפוי שהוועדה המקומית צפויה לדרוש עפ"י הוראות התב"ע.
- באומדן השווי הובא בחשבון יתרון כלכלי בגין הכנסות מבניין B עד להוצאת היתר בניה לזכויות כאמור.
- לאור העובדה כי מימוש הזכויות בהתאם לתב"ע החדשה הינו בכפוף להריסת בניין B קיים לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון לסה"כ זכויות הבניה המוצעות, תוספת זכויות בניה של בניין B קיים בשטח של 2,014 מ"ר עיקרי (בהתאם להיתר בניה).



סיכום זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר החדשה 0613653-423:

שטח עיקרי	תיאור
90,852 מ"ר (כולל 1,000 מ"ר למסחר)	מוצע עפ"י תב"ע ביעוד לתעסוקה ומסחר
48,454 מ"ר (-)	סה"כ קיים
2,968 מ"ר (-)	מוצע מבני ציבור (מוקצה לעיריית הוד השרון)
38,430 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 1,000 מ"ר עיקרי למסחר	סה"כ יתרת זכויות בניה
2,014 מ"ר עיקרי	בתוספת זכויות בניה עיקריות (עפ"י היתר בניה) של בניין B (מיועד להריסה)

לתשומת לב:

בהתאם להוראות התב"ע עולה כי שטח לתעסוקה הינו 38,430 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הבאנו בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 30% העמסה על השטח העיקרי לתעסוקה דהיינו שטח של 49,960 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) לתעסוקה²⁰ + בניין B שטח של 2,014 מ"ר עיקרי + העמסה 30% ובסה"כ 2,618 מ"ר ברוטו (בניין B).
כמו כן בהוראות התכנית שטח למסחר הינו 1,000 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הבאנו בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 10% העמסה על השטח העיקרי למסחר דהיינו שטח של 1,100 מ"ר ברוטו למסחר²¹.

²⁰ בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 40% על השטח העיקרי לתעסוקה (שטח של 55,200 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).

²¹ בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 30% על השטח העיקרי למסחר (שטח של 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).



רישוי

היתרי בניה בניין A + B:

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

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

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

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

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.23	0.00	3,421.10	3,421.1
קרקע ²²	0.00	2,495.75	833.11	3,328.86
1	+6.15	1,181.48	367.51	1,548.99
2	+9.85	1,168.48	342.75	1,511.23
3	+13.55	1,049.01	326.54	1,375.55
סה"כ		5,894.72	5,291.01	11,185.73
סה"כ תת קרקעי במ"ר		3,421.1		
סה"כ מעל הקרקע במ"ר		7,764.63		

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

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

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

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

²² שטח לא מקורה, רמפת כניסה לחניה = 184.91 מ"ר.



להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין B בלבד) ²³:

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

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

²³ קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).



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

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

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

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 2-	-6.70	0.00	8,330.17	8,330.17
מרתף 1-	-4.00	0.00	8,068.01	8,068.01
קרקע	0.00	767.04	545.55	1312.59
1	+5.44	882.39	429.50	1311.89
2	+9.07	881.27	430.62	1311.89
3	+12.70	881.27	430.62	1311.89
4	+16.33	881.27	430.62	1311.89
5	+19.96	881.27	430.62	1311.89
6	+23.59	881.27	430.62	1311.89
7	+27.22	881.27	430.62	1311.89
8	+30.85	881.27	430.62	1311.89
9	+34.48	881.27	430.62	1311.89
10	+38.11	881.27	430.62	1311.89
11	+41.74	881.27	430.62	1311.89
12	+45.37	881.27	430.62	1311.89
13	+49.00	881.27	430.62	1311.89 ²⁴
14	+52.63	881.27	430.62	1311.89 ²⁵
סה"כ		13,105.94	22,971.29	36,077.23
סה"כ תת קרקעי במ"ר		16,398.18		
סה"כ מעל הקרקע במ"ר		19,679.05		

²⁴ שטח של כ-780 מ"ר נמכר לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").
²⁵ הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").



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

מהיתר הבנייה עולה כי סה"כ מקומות חניה התת קרקעית²⁶ הינם כדלקמן:
חניה תת קרקעית: מרתף (-2) – 212 מקומות (מתוכם 4 חניות נכים).
מרתף (-1) – 201 מקומות (מתוכם 8 חניות נכים).
סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.
חניה עילית: 161²⁷ מקומות חניה בפועל

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

²⁶ חניה זו מתייחסת למרתפים 2- ו-1- הנמצאים מתחת לבניינים C ו-D.

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



היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

- א. בהתאם להיתר בניה מספר **2792**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בנייה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר **4467**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 11.12.2007, הותרה הקמת מבנה רביעי (בניין D) ומרתף חניה²⁸.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **4851**, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 3.6.2009, הותרה תוספת קומת 14 לבניין רביעי, ביטול הקמת בניין ה'²⁹ ובניית גרעין מקורה עד גובה +2.40 למגדל ה' עתידי, שינויים פנימיים במרתפים והקטנת שטח מרתף 3-.

להלן טבלת שטחי הבניה:

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

²⁸ מתחת לבניין E מתוכנן.
²⁹ בניין ה' הכוונה לבניין E.



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



בניין E :

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

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

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה:

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



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

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

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



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

מס' בניין	שטח במ"ר (עיקרי + שירות)	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	סה"כ מקומות חנייה עיליים
A	7,764 מ"ר ³⁰	3,421	104	222
B	2,800 מ"ר ³¹		35 ²	
C	17,580 מ"ר ³²	16,398 ³³	363 ³⁴ + 682 =	161 ³⁶
D	19,678 מ"ר ³⁷		1,045 ³⁵	
E	19,088 מ"ר ³⁸	24,750 (מרתף)		
סה"כ	64,110 + 2,800 מ"ר (בניין B)	44,569	1,149 + 35 (בניין B)	383

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

³⁰ 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

³¹ שטחי הבניין המשוקים ומקומות החנייה בבניין B הינם בהתאם לחוזה המכר שנערך בחודש 09/2016. כמו כן קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).

³² **11,784 מ"ר** (13,106 מ"ר עיקרי – 1,322 מ"ר עיקרי שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13) + **5,796 מ"ר** (6,573 מ"ר שירות – 777 מ"ר שירות שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13 בתוספת חלק יחסי בשטחים המשותפים).

³³ מהווה את שתי קומות המרתף המשותפות לבניינים C ו-D.

³⁴ עפ"י היתר בנייה מס' המקומות הינו 413 מקומות חניה – 50 מקומות שנמכרו לחברת כ.צ.ט = 363 מקומות חניה.

³⁵ בפועל לאחר הקמת חניון E אוחד החניון עם חניון בניינים C ו-D.

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

³⁷ 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

³⁸ 14,378 מ"ר עיקרי + 4,710 מ"ר שירות = 19,088 מ"ר (עיקרי + ברוטו) בהתאם להיתר בניה מספר 6338 מ"ר

מתאריך 18.08.2015.



היטל השבחה:

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

ב. על החלקה שבנדון אושרה תכנית מתאר 423-0613653 שבגינה צפוי תשלום היטל השבחה. באומדן השווי הבאנו בחשבון היטל השבחה צפוי (עפ"י אומדן הח"מ) שהוועדה המקומית צפויה לדרוש. ראה תחשיב היטל השבחה צפוי בפרק "תחשיבים לאומדן השווי".



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט³⁹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 16.07.2023, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

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

חכירה:

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

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

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

³⁹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות התקנות והנהלים שעל פיו.



משכנתאות:

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

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

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

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

זיקת הנאה וזכות קדימה:

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



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



חווה ישן:

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

חווה חדש:

- ד. בהתאם לחווה שנחתם בחודש 09/2016 בין "מגדלי הוד השרון" לבין "באטמ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" רכשה בחזרה את מלוא זכויות החכירה המהוונות למשך תקופת חכירה בת 999 שנים, של מבנה משרדים בן 2 קומות בשטח של כ-2,800 מ"ר ברוטו, הכולל חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה (להלן: "המבנה")⁴⁰ הבנוי על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 277 בגוש 6574 המהווים חלק מפרויקט מגדלי הוד השרון המצוי בהוד השרון (להלן: "המקרקעין").
- התמורה: **34,000,000** ₪ לא כולל מע"מ⁴¹.
 - מסירת החזקה (הליך ה"קלוזינג") בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מיום 15.11.2016 כאשר "באטמ" יעבירו את החזקה בממכר לידי מגדלי הוד השרון⁴².
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם – יחול על באטמ.
 - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

לתשומת לב:

בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת 2 מגדלי משרדים (במקומם של בניינים א' ו-ב' הקיימים) בדומה לבנייני הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת, החליטה הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים משיבתה מספר 2022052 מיום 04.12.2022, ברם טרם פורסמה למתן תוקף וטרם שולם היטל השבחה בגינה והמחיר למ"ר בנוי (כ-11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בניה. לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.

⁴⁰ בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

⁴¹ סכום התמורה משקף כ-11,550 ₪ למ"ר ברוטו (34,000,000 ₪ (סכום התמורה) - 1,650,000 ₪ (מרכיב חניות –

30 מקומות חניה x 55,000 ש"ח) = 32,350,000 ₪ / 2,800 מ"ר ברוטו = 11,550 ₪ למ"ר ברוטו (בנוי).

⁴² נכון למועד חוות הדעת נרשמה העברת שכירות מהוונת בגין ההסכם כאמור לטובת מגדלי הוד השרון.



- ה. בהתאם לחוזה מכר שנחתם ביום 11.01.2011 בין ישועת ה' בע"מ, ד.ע. רייכמו נכסים בע"מ ומנחם אליה השקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לבין "מגדלי הוד השרון" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- ביום 07.01.2010 נחתם חוזה מכר בין חברת עורבני חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עורבני בע"מ") ובין עו"ד אילן שרקון כנאמן עבור כל יחידי המוכר ועל פיו רכש המוכר מאת חברת עורבני את מלוא הזכויות בנכס (להלן: "חוזה המכר").
 - "המקרקעין" – קרקע בשטח של 30.284 מ"ר הידועה כחלקה 277 בגוש 6574 באזור תעשייה נוה נאמן הוד השרון.
 - "המבנה" – בניין הבנוי בצידו המערבי של הפרויקט הבנוי על המקרקעין, הכולל שטחי מסחר ומשרדים והמכונה "מגדלי הוד השרון" ("מתחם אמדוקס"), הכולל קומת מרתף המשמשת לחניה, קומת קרקע ומעליה שלוש קומות וכן שטחים לפריקה וטעינה.
 - "הנכס" – שטח של כ-3,025 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, חצר משק, חדר טרפו ושטח שילוט.
 - "הממכר" – הנכס ומלוא הזכויות של המוכר בנכס לרבות בהתאם לתנאי החכירה שנחתמו בין עורבני בע"מ והבעלים הרשום של המקרקעין ובהתאם להסכמי השכירות.
 - "הסכמי השכירות":
 - הסכם אשר נחתם בין עורבני לבין "מגדלי הוד השרון".
 - הסכם אשר ייחתם בין המוכר למגדלי הוד השרון בשטח של 563 מ"ר, אשר יושכר בשכירות משנה לחברת ויקון, ככל שיחתם.
 - הסכם שכירות אשר נחתם בין עורבני לבין אול אין טרייד (ישראל) בע"מ ביום 31.07.2007 (והתוספת לו מיום 10.01.2011).
 - "התמורה" – 25,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.
 - תשלום ראשון – 200,000 ₪ במועד החתימה על ההסכם.
 - תשלום שני – 25,100,000 ₪ להלן יתרת התמורה תוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.
 - "התנאי המתלה" – בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), ירשמו זכויות החכירה בממכר על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן ימציא המוכר למגדלי הוד השרון מכתב כוונות מתוקן הכולל רק התחייבות לסילוק משכנתא כנגד תשלום סכום החוב.
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, היטל השבחה עד למועד חתימת החוזה, היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה על הממכר עפ"י חוזה הפיתוח, בגין התקופה שקודם למועד החתימה יחולו על המוכר.
 - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.



דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות⁴³ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 28 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

בהתאם לתכנית מתאר מאושרת מספר 423-0613653 שאושרה בחלקה נשוא חוות הדעת שמאפשרת הגדלת זכויות בניה והקמת מרתפי חניה בכפוף להריסה בניין B (כולל מרתף חניה צמוד), תוך ביטול מקומות חניה עיליים, לפיכך באומדן השווי בגישת היוון הכנסות בהתאם לדמי השכירות המתקבלים בפועל, לא הובאו בחשבון דמי שכירות בגין בניין B (למעט יתרון כלכלי של שנתיים עד להוצאת היתר בניה), מקומות החניה במרתף ובגין מקומות חניה עיליים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30.06.2023 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

ס"ה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / למקום חניה, לא כולל מע"מ	ס"ה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	E	D	C	B	A	בניין
73.99	₪ 4,577,760	₪ 1,490,999	₪ 1,378,436	₪ 1,283,134	₪ 0	₪ 425,191	ס"ה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ
83	₪ 17,540	₪ 5,334	₪ 1,864	₪ 10,342	₪ 0	₪ 0	ס"ה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ
492	₪ 560,314	₪ 518,841			₪ 0	₪ 41,473	ס"ה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניית תת קרקעיות, לא כולל מע"מ
-	₪ 0						ס"ה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניית עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ
	₪ 5,155,600						ס"ה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעגל

יתרון כלכלי – בניין B:

לאור העובדה כי טרם הוצא היתר בניה למימוש הזכויות בהתאם לתב"ע החדשה – להריסת בניין B קיים, הובא בחשבון יתרון כלכלי בגין ההכנסות המתקבלות בפועל, למשך 2 שנים עד להוצאת היתר בניה כאמור.

בהתאם לנתוני חברת "אשטרום" עולה כי דמי השכירות החודשיים בגין שטחי המשרדים הינם 119,471 ₪ לחודש (בגין קומת קרקע וחלק מקומה א') + 13,498 ₪ לחודש בגין דמי שכירות מחניה תת קרקעית של 35 מקומות חניה.

⁴³ נתוני דמי השכירות וכרטסת הנהלת חשבונות. נתונים אלו נבדקו מדגמית כ- 60% מהחשבונות והדיווח נמצא תואם.



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

חניות עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניות תת קרקעיות (פנויות *)	חניות תת קרקעיות מושכרות (עפ"י חוזים)	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
-	-	104	-	-	1,056	6,310	A
	-	0				-	B
	11	1034	263	120	1,208	17,047	C
			73	25	1,777	18,605	D
			407	66	622	19,906	E (מאוכלס ברובו)
-	11	1,138	743	211	4,663	61,868	סה"כ

(*) בהתאם להיתר בניה חניון C ו-D כולל 363 מקומות חניה + 682 מקומות חניה בחניון E ובסה"כ 1,045 מקומות חניה עפ"י היתר בניה כאשר בפועל מושכרים בבניינים כאמור 1,034 מקומות חניה.

שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 94%⁴⁴.

⁴⁴ בניין D – 94% תפוסה, בניין A – 86% תפוסה, בניין B – 100% תפוסה, בניין C – 93% תפוסה, בניין E – 97% תפוסה.



דמי ניהול:

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

הכנסות מניהול	-	12,772,803 ₪	
הוצאות:			
הוצאות תפעול	-	10,889,802 ₪	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	194,835 ₪	
<u>דמי ניהול (cost + 15%)</u>	-	<u>1,662,696 ₪</u>	
סה"כ הוצאות ניהול			12,747,333 ₪ (-)
עודף מהפעלה	=	25,470 ₪	

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

רווח מצובר חשמל:

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (06/2022 – 05/2023) מסתכם בסך של 2,723,301 ₪ לשנה (כ- 230,000 ₪ לחודש).



עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
 - מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזונונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-14 קומות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 3-14 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
 - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-97% (שטח לשיווק של 19,906 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון הכנסות.
 - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
 - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשוא חוות הדעת.
 - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזונונים וכו'.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,134 מקומות חניה תת קרקעיות⁴⁵ ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
 - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת הבניין מיועד להריסה עפ"י התב"ע החדשה.

⁴⁵ כאשר בפועל מושכרים כ-1,307 מקומות חניה תת קרקעיים.



- הנתון כי בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה במתחם שבנדון הכוללת כדלקמן:
 - תוספת זכויות עיקריות של 42,398 מ"ר עיקרי לשטחי תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.
 - הריסת בניין B קיים והקמת מגדל משרדים של 30 קומות במקומו.
 - בניית 5 קומות מרתף חניה.
 - ביטול כל החניה העילית במתחם מגדלי המשרדים.
 - הקמת מבנים ומוסדות ציבור בשטח ברוטו של 4,155 מ"ר ברוטו (2,968 מ"ר עיקרי + 1,187 מ"ר שירות) על חשבון היזם והקצאת כ- 50 מקומות חניה (יחס 1: 60) והקצאתם לטובת עיריית הוד השרון.
 - תוספת זכויות בניה עיקריות של 2,014 מ"ר עיקרי בגין בניין B קיים, המיועד להריסה.
- לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כאמור, ללא שווי מקומות חניה עיליים, בניכוי מטלות ציבוריות ובניכוי היטל השבחה צפוי שהוועדה המקומית צפויה לדרוש.
- הנתון כי בגין אישורה של תכנית מתאר 0613653-423, צפוי תשלום היטל השבחה, לפיכך באומדן השווי הבאנו בחשבון היטל השבחה צפוי (עפ"י אומדן הח"מ) שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (ראה תחשיב היטל השבחה צפוי בפרק "תחשיבים לאומדן השווי").
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 94%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.



- מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית, ונכון למועד 30.06.2023 שיעור ריבית בנק ישראל הינה 4.75% (ריבית הפריים עומדת על 6.25%) כאשר מטרת העלאת הריבית הינה להקטין את האינפלציה וגם בהתאמה להעלאת הריבית בארה"ב.
- מדד המחירים לצרכן עלה ב- 12 החודשים האחרונים (חודש מאי 2023 מול חודש מאי 2022) ב- 4.6%. הריבית הנומינלית עלתה אבל הריבית הריאלית (מנוכה אינפלציה) עדיין נמוכה (1.65%). דמי השכירות בנכס שבנדון צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
- נכס מקרקעין נחשב כהשקעה עם רכיב הגנה מהאינפלציה ולכן סביר שהעלייה בדמי השכירות בגין הצמדה, תבוא לידי ביטוי בעליה בשווי הנומינלי של הנכס. זאת ועוד, עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה מאז העלאות הריבית אינן מצביעות על שינוי מהותי בשיעורי ההיוון לנכסים מניבים. עם זאת, לאור הגידול בריבית הריאלית העומדת על 1.65%, למרות שהינה עדיין נמוכה מהתשואה על הנכס, נקבע כי נכון למועד הקובע 30.06.2023 שיעור ההיוון יעלה ב- 0.1%.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך לשימוש המיטבי דהיינו הריסת בניין B קיים ומימוש מלוא הזכויות בהתאם לתכנית המתאר המקומית המאושרת החדשה ברם באומדן השווי הובא בחשבון יתרון כלכלי של 2 שנים, בגין הכנסות בפועל מבניין B עד להוצאת היתר בניה בהתאם לתב"ע החדשה.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב

בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

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

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

2.א גישת היוון ההכנסות -

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

3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

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

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



כללי:

עסקאות מכר - משרדים

להלן נתוני מכר של יחידות משרדים באזור תעשייה נווה נאמן:

מיקום	תיאור	תמורה ⁴⁶	מקור
רחוב הנגר 24	נמכרה יחידת משרדים ברמת גמר, בקומה 3 מתוך 7, בשטח ברוטו של כ- 175 מ"ר.	<u>נמכרה</u> תמורת 2,450,000 ₪. משקף כ- 14,000 ₪ / למ"ר ברוטו.	מס שבח 04.12.2022
פרויקט מיינסטון	יחידת משרדים, ברמת מעטפת, בקומה 1 מתוך 10, בשטח ברוטו של כ- 122 מ"ר + 2 מקומות חניה.	<u>ביקוש:</u> לפי כ- 13,500 ₪ / למ"ר ברוטו 150,000 ₪ למקום חניה.	תיווך 079-5805293 06/2023
החרש 15	יחידת משרדים ברמת מעטפת, בקומה 10 מתוך 10, בשטח ברוטו של כ- 167 מ"ר + 1 מקום חניה ומחסן 10 מ"ר.	<u>ביקוש</u> 2,500,000 ₪. משקף כ- 14,100 ₪ / למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה ומחסן).	תיווך 050-6479749 06/2023

להלן נתוני שכירות של יחידות משרדים באזור תעשייה נווה נאמן:

מיקום	תיאור	תמורה	מקור
מגדלי הוד השרון נשוא חוות הדעת	מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 65 ₪ - 76 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 - 14), מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 85 ₪ - 91 ₪ למ"ר. כמו כן מקומות חניה תת קרקעיים מושכרים בפועל בדמי שכירות ממוצעים של כ- 490 ₪ למקום חניה.		חוזי שכירות + חשבוניות 06/2023
רחוב הנגר	משרד בשטח של 185 מ"ר בקומה 3 מתוך 6 קומות, ברמת גמר מלאה הכולל חלוקה לחדרי משרדים, חדר ישיבות, עמדת קבלה ומרפסת עם נוף פתוח.	<u>ביקוש לפי 80 ₪ למ"ר.</u>	תיווך 053-6834233 06/20233
	משרד בשטח של 500 מ"ר בקומה 2 מתוך 3 קומות, ברמת גמר מלאה.	<u>ביקוש לפי 72 ₪ למ"ר.</u>	תיווך 053-2339647 06/20233
אזור תעשייה נווה נאמן	משרד בשטח של 900 מ"ר בקומה 6 מתוך 15 קומות, ברמת גמר מלאה הכולל חלוקה לחדרי משרדים, חדר ישיבות, עמדת קבלה וכו'.	<u>ביקוש לפי 74 ₪ למ"ר.</u>	תיווך 058-6588980 06/20233

⁴⁶ מקומות חניה נוכו לפי שווי של 100,000 ₪ / למקום חניה. בנוסף, שווי של 5,000 ₪ למ"ר למחסן.



להלן נתוני מכר של יחידות משרדים ברמת מעטפת בקומה הראשונה אשר נמכרו לצדדים שלישיים, בבניין המשרדים שבנדון הידוע בשם "Omer House":

מיקום	תיאור	תמורה ⁴⁷	מקור
פרויקט "Omer House", דרך רמתיים 96, הוד השרון	יחידת משרדים ברמת מעטפת, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו של כ- 122 מ"ר + מקום חניה אחד.	<u>נמכרה תמורת 1,902,190 ₪.</u> משקף כ- 14,770 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקום חניה).	הסכם מכר 10.4.2022
	יחידת משרדים, ברמת מעטפת, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו של כ- 118 מ"ר + 2 מקומות חניה.	<u>נמכרה תמורת 1,892,000 ₪.</u> משקף כ- 15,330 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה).	הסכם מכר 3.2.2022
	יחידת משרדים ברמת מעטפת, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו של כ- 194 מ"ר + 2 מקומות חניה.	<u>נמכרה תמורת 3,110,000 ₪.</u> משקף כ- 15,000 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה).	הסכם מכר 5.5.2021
	יחידת משרדים ברמת מעטפת, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו של כ- 107 מ"ר.	<u>נמכרה תמורת 1,642,215 ₪.</u> משקף כ- 15,350 ₪/ למ"ר ברוטו	הסכם מכר 3.3.2021

להלן נתוני מכר ליחידות משרדים ברמת מעטפת, בבניין משרדים בשלבי בנייה הידוע בשם "כיכר המושבה", ברחוב סוקולוב 46, הוד השרון:

מיקום	תיאור	תמורה ⁴⁸	מקור
פרויקט "כיכר המושבה" ברחוב סוקולוב 47 הוד השרון	יחידת משרדים, בקומה 8, בשטח ברוטו של כ- 89 מ"ר	<u>מוצעת למכירה לפי 19,000 ₪/ למ"ר ברוטו</u>	תיווך- רימקס 053-3474876 11/2022
	יחידת משרדים, בקומה 11, בשטח ברוטו של כ- 97 מ"ר + 3 מקומות חניה	<u>מוצעת למכירה לפי 16,800 ₪/ למ"ר ברוטו</u>	תיווך- אנגלו סכסון 053-3474876 11/2022



⁴⁷ מקומות חניה נוכו לפי שווי של 100,000 ₪/ למקום חניה. בנוסף, הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי 0.3 לשטח מחסן.

⁴⁸ מקומות חניה נוכו לפי שווי של 100,000 ₪/ למקום חניה. בנוסף מרפסת הובא בחשבון במקדם 0.3.



להלן נתוני מכר ליחידות משרדים ברמת מעטפת, בבניין משרדים הידוע בשם "בית מנצור 1", ברחוב הנופר 2, אזור תעשייה קריית אתגר, רעננה:

מיקום	תיאור	(*) תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
בית מנצור 1 הנופר 2, רעננה	משרדים בשטח ברוטו של כ- 107 מ"ר, בקומה 1 + 1 מקום חניה	נמכרו תמורת 1,730,000 ₪ משקף כ- 15,000 ₪ למ"ר	מס שבח 13/04/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 165 מ"ר, בקומה 1 + 2 מקומות חניה	נמכרו תמורת 2,617,747 ₪ משקף כ- 14,350 ₪ למ"ר	מס שבח 27/01/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 82 מ"ר, בקומה 1 + 4 מקום חניה	נמכרו תמורת 1,283,342 ₪ משקף כ- 14,100 ₪ למ"ר	מס שבח 20/03/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 105 מ"ר, בקומה 2 + 5 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,953,900 ₪ משקף כ- 16,200 ₪ למ"ר	מס שבח 08/02/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 96 מ"ר, בקומה 2 + 6 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,758,615 ₪ משקף כ- 15,700 ₪ למ"ר	מס שבח 26/05/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 104 מ"ר, בקומה 3 + 6 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,970,598 ₪ משקף כ- 15,300 ₪ למ"ר	מס שבח 28/04/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 155 מ"ר, בקומה 2 + 6 מקומות חניה	נמכרו תמורת 2,634,000 ₪ משקף כ- 15,400 ₪ למ"ר	מס שבח 03/04/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 82 מ"ר, בקומה 2 + 6 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,534,165 ₪ משקף כ- 15,700 ₪ למ"ר	מס שבח 27/01/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 82 מ"ר, בקומה 2 + 7 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,551,748 ₪ משקף כ- 15,900 ₪ למ"ר	מס שבח 23/05/2022
	משרדים בשטח ברוטו של כ- 64 מ"ר, בקומה 2 + 7 מקומות חניה	נמכרו תמורת 1,218,075 ₪ משקף כ- 15,100 ₪ למ"ר	מס שבח 08/05/2022



דמי שכירות- משרדים

הוד השרון

מקור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	תיאור	מקום
הסכמי שכירות משנת 2021 - 2022		שטח משרדים ברמת מעטפת מושכרים בדמי שכירות בטווח שבין 50 ₪ - 95 ₪/ למ"ר ברוטו לחודש. מקומות חניה מושכרים בטווח שבין 500 ₪ - 750 ₪/ למקום. חניה לחודש.	הפרויקט שבנדון "Omer House", דרך רמתיים 96, הוד השרון
תיווך- סימה 050-8090330 11/2022	<u>מוצעים</u> להשכרה בדמי שכירות של 80 ₪/ למ"ר לחודש ברמת מעטפת	משרדים בשטח ברוטו של 190 מ"ר, בקומה 9, <u>ברמת גמר מעטפת</u>	פרויקט "כיכר המושבה" רחוב סוקלוב 47 הוד השרון
תיווך- משה 050-5465855 11/2022	<u>מוצעים</u> להשכרה בדמי שכירות של 75 ₪/ למ"ר לחודש ברמת מעטפת	משרדים בשטח ברוטו של 245 מ"ר, בקומה 9, <u>ברמת גמר מעטפת</u>	
תיווך- טופ 053-3210972 11/2022	<u>מוצעים</u> להשכרה בדמי שכירות של 60 ₪/ למ"ר לחודש ברמת מעטפת	משרדים בשטח ברוטו של 141 מ"ר, בקומה 9, <u>ברמת גמר מעטפת</u>	
תיווך- משה 050-5465855 11/2022	<u>מוצעים</u> להשכרה בדמי שכירות של 65 ₪/ למ"ר לחודש ברמת מעטפת	משרדים בשטח ברוטו של 105 מ"ר, בקומה 3, <u>ברמת גמר מעטפת</u>	בניין משרדים "AMY" רחוב הנגר 24
פרטי- דב 054-4575265 11/2022	<u>מוצעים</u> להשכרה בדמי שכירות של כ- 78 ₪/ למ"ר לחודש בגמר מלא	משרדים בשטח ברוטו של 105 מ"ר, בקומה 3, ברמת גמר מלא	אזור תעשייה נווה נאמן ב' הוד השרון
דו"ח נת"מ חציון ראשון שנת 2022		בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון ראשון שנת 2022, דמי השכירות במגדלי משרדים Class A הינם כ- 82 ₪/ למ"ר לחודש וחניה לפי 490 ₪/ למקום חניה לחודש	הוד השרון – כפר סבא- רעננה דרום



תחשיבים באומדן השווי

בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו ובכפוף לביטול מקומות החניה העיליים הקיימים היום במתחם לפיכך אומדן השווי נערך לשימוש המיטבי דהיינו הריסת בניין B, ביטול מקומות חניה עיליים ומימוש מלוא הזכויות בהתאם לתכנית החדשה.

א. אומדן שווי הנכס לפי גישת השוואה (בניין A, C, D -ו- E + מרתף):

במהלך שנת 2022-2023 בוצעו השקעות בבניינים המשרדים (שיפוץ לוביים ושדרוג פיתוח המתחם) בהיקף של כ- 50 מיליון ₪ לפיכך באומדן השווי בגישת השוואה הבאנו בחשבון תוספת ערך של כ- 500 ₪ למ"ר לשווי למ"ר משרדים במתחם וכמו כן עודכן שווי מקומות החניה⁴⁹, בהתאם לנתוני השוואה.

בניין	שימוש	סטטוס	לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	7,186		13,000 ₪	93,420,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		10,500 ₪	1,890,000 ₪
	מקומות חניה			104	90,000 ₪	9,360,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה - מושכר + פנוי	18,255		13,000 ₪	237,320,000 ₪
	מקומות חניה	מרתף בניינים D-C		363	90,000 ₪	32,670,000 ₪
	מחסנים		401		7,000 ₪	2,810,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,380		13,500 ₪	275,130,000 ₪
	מחסנים		98		7,000 ₪	690,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה (*)	19,395		13,500 ₪	261,830,000 ₪
	משרדים	רמת מעטפת (פנוי + מושכר (**))	1,133		11,000 ₪	12,460,000 ₪
	מחסנים		473		7,000 ₪	3,310,000 ₪
	מרתף חניה (עפ"י היתר בניה)			682	90,000 ₪	61,380,000 ₪
סה"כ שווי הנכס בגישת השוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)						992,270,000 ₪

(*) לשטחים ברמת גמר מלאה, נוסף שטח בנוי של 1,422 מ"ר שבגיננו נחתם הסכם שכירות.

לאחרונה נחתמו חוזי שכירות חדשים לשטחי משרדים ברמת גמר מלאה, כאשר חלק מעלויות ההתאמה חלים על המשכירה⁵⁰.

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

⁴⁹ 100,000 ₪ למקום חניה (עפ"י נתוני השוואה) * 0.9 (מקדם הפחתה לגודל) = 90,000 ₪ למקום חניה.

⁵⁰ באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לגמר מלא, שטרם שולמו ע"י המשכירה.



ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

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

שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בבניינים D, C (רמת גמר מלאה)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים D, C, A) (רמת גמר מלאה)	
19,906	622	2,985	1,056	41,962	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
74.9	68	68	50	73.56	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
₪ 1,490,999	₪ 42,296	₪ 202,980	₪ 52,800	₪ 3,086,761	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 17,891,988	₪ 507,552	₪ 2,435,760	₪ 633,600	₪ 37,041,132	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
6.90%	7.30%	7.30%	7.30%	6.90%	שיעור היוון
₪ 259,300,000	₪ 6,950,000	₪ 33,370,000	₪ 8,680,000	₪ 536,830,000	דמי השכירות המהווים לצמיתות
₪ 845,130,000					סיכום בניינים
-₪ 800,000					בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (3)
₪ 844,330,000					סה"כ שווי משרדים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

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

- (2) בבניין E הושכרו 97% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 57 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 75 ₪ למ"ר.
- (3) הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ- 800,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.



ב.2 אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
743	211	שטח במ"ר
₪ 40	₪ 83	משקף דמי שכירות למ"ר
₪ 29,728	₪ 17,540	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 356,736	₪ 210,480	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.30%	6.90%	שעור היוון
₪ 4,887,000	₪ 3,050,000	סה"כ
₪ 7,940,000		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל



ב.3 אומדן שווי מקומות חניה תת קרקעיות (לא כולל בניין B) :

מקומות חניה תת קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C)	מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A)	
11	1,138	מספר מקומות החניה
450	492	משקף דמי שכירות למקום חניה
₪ 4,950	₪ 560,314	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 59,400	₪ 6,723,764	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.30%	6.90%	שיעור היוון
₪ 810,000	₪ 97,450,000	דמי השכירות המהווים לצמיתות
₪ 98,260,000		סה"כ שווי מקומות חניה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל



**4.ב. סיכום שווי בניינים (בניין A, C, D, ו-E + מרתף),
בגישת היוון הכנסות (סעיפים 1 + 2 + 3 בעמודים 58-60):**

סה"כ, לא כולל מע"מ	תיאור
₪ 844,330,000	שווי משרדים, לא כולל מע"מ
₪ 7,940,000	שווי מחסנים, לא כולל מע"מ
₪ 98,260,000	שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ
₪ 950,530,000	סה"כ שווי הנכס (בניינים A, C, D, E, לרבות חניות מקורות) בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ

ג. סה"כ שווי בנייני A, C, D, ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעיים, בכפוף לשתי גישות השומה:

₪ 971,400,000	סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ
---------------	---



ד. אומדן שווי המיחוס לרווח מחשמל לשנה (06/2022 – 05/2023):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (05-2023 - 06-2022)	₪ 226,942
רווח שנתי מייצג	₪ 2,723,301
שיעור היוון	9.10%
סה"כ	₪ 29,926,384
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 29,930,000



ה. אומדן שווי זכויות בניה שהוקצו בהתאם לתכנית מתאר מאושרת מספר 423-0613653:

על החלקה שבנדון אושרה תכנית מפורטת שמספרה 423-0613653 אשר הוסיפה זכויות בניה לתעסוקה ומסחר בכפוף להקמת מבנה ציבורי (על חשבון היזם) ומקומות חניה (כ- 50 מקומות) שיירשמו לטובת העירייה ותשלום היטל השבחה כנדרש.

להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר החדשה 423-0613653:

שטח עיקרי	תיאור
90,852 מ"ר (כולל 1,000 מ"ר למסחר)	מוצע עפ"י תב"ע ביעוד לתעסוקה ומסחר
48,454 מ"ר (-)	סה"כ קיים
2,968 מ"ר (-)	מוצע מבני ציבור (מוקצה לעיריית הוד השרון)
38,430 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 1,000 מ"ר עיקרי למסחר	סה"כ יתרת זכויות בניה
2,014 מ"ר עיקרי	בתוספת זכויות בניה עיקריות (עפ"י היתר בניה) של בניין B (מיועד להריסה)

לתשומת לב:

בהתאם להוראות התב"ע עולה כי שטח לתעסוקה הינו 38,430 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הבאנו בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 30% העמסה על השטח העיקרי לתעסוקה דהיינו שטח של 49,960 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) לתעסוקה⁵¹ + בניין B שטח של 2,014 מ"ר עיקרי + העמסה של 30% ובסה"כ 2,618 מ"ר ברוטו (בניין B).
כמו כן בהוראות התכנית שטח למסחר הינו 1,000 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הבאנו בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 10% העמסה על השטח העיקרי למסחר דהיינו שטח של 1,100 מ"ר ברוטו למסחר⁵².

⁵¹ בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 40% על השטח העיקרי לתעסוקה (שטח של 55,200 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).

⁵² בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 30% על השטח העיקרי למסחר (שטח של 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).



ו. להלן תחשיב שווי (בניכוי היטל השבחה צפוי שהוועדה המקומית צפויה לדרוש):

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר מבונה ברוטו / עלות בניה למ"ר ברוטו	סה"כ לא כולל מע"מ
סה"כ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) לתעסוקה	49,960	2,700 ₪	134,890,000 ₪
סה"כ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) למסחר	1,100	8,000 ₪	8,800,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה עפ"י תכנית מתאר מאושרת 423-0613653			143,690,000 ₪
בניכוי מטלה ציבורית:			
בניכוי עלות הקמת מבנה ציבורי ברוטו	4,155	6,500 ₪	27,010,000 ₪
בניכוי עלות הקמת מקומות חניה תת קרקעיים (50 מקומות חניה בשטח ממוצע של 45 מ"ר למקום)	2,250	3,000 ₪	6,750,000 ₪
סה"כ מטלה ציבורית			33,760,000 ₪-
סה"כ שווי זכויות בניה "במצב החדש" בניכוי מטלה ציבורית, במעוגל			109,930,000 ₪
סה"כ היטל השבחה שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (*)			36,150,000 ₪-
סיכום ביניים			73,780,000 ₪
בתוספת שווי זכויות ברוטו בבנין B (מיועד להריסה)	2,618	2,700 ₪	7,070,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה בהתאם לתכנית 423-0613653 בניכוי מטלות ציבוריות ותשלום היטל השבחה			80,850,000 ₪

(*) תחשיב היטל השבחה צפוי:

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר בניו ברוטו	סה"כ לא כולל מע"מ
סה"כ שווי זכויות בניה "במצב החדש" בניכוי מטלה ציבורית, במעוגל			109,930,000 ₪
תחשיב שווי "מצב קודם" - בניין B (בנוי עפ"י היתר בניה)			
בניין B - קומות עליונות	2,700	12,500 ₪	33,750,000 ₪
בניין B - קומת מרתף	1,110	3,500 ₪	3,885,000 ₪
סה"כ שווי "מצב קודם" - בניין B			37,640,000 ₪-
סה"כ השבחה			72,290,000 ₪
סה"כ היטל השבחה שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (50%)			36,150,000 ₪



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

השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

7.25%	6.93%	6.75%	שיעור היוון משוקלל
₪ 908,420,000	₪ 950,530,000	₪ 975,710,000	שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, במעוגל

ז. יתרון כלכלי – בגין הכנסות בניין B:

בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו, לפיכך באומדן השווי הובאה בחשבון היתרון כלכלי בגין הכנסות מבניין B עד הוצאת היתר בניה והריסת הבניין הקיים.

בהתאם לנתוני חברת "אשטרום" עולה כי דמי השכירות החודשיים בבניין B הינם כדלקמן:

בגין שטחי המשרדים הינם 119,471 ₪ לחודש (בגין קומת קרקע וחלק מקומה א') +

בגין 35 מקומות חניה תת קרקעים 13,498 ₪ לחודש

להלן תחשיב יתרון כלכלי:

דמי שכירות מקומות חניה	דמי שכירות שטח משרדים	תיאור
₪ 13,498	₪ 119,471	דמי שכירות לחודש לא כולל מע"מ וניהול
₪ 161,976	₪ 1,433,652	סה"כ דמי שכירות לשנה לא כולל מע"מ וניהול
1.81	1.81	מקדם ערך נכחי של הכנסות עתידיות (2 שנים, 6.9%)
₪ 290,000	₪ 2,600,000	סיכום ביניים
₪ 2,890,000		סה"כ שווי יתרון כלכלי בניין B, לא כולל מע"מ



ח. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ בתוספת זכויות בנייה בגין תב"ע חדשה:

₪ 971,400,000	סה"כ שווי בנינים A, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 29,930,000	תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')
₪ 80,850,000	תוספת שווי זכויות בניה בניכוי מטלות ובניכוי היטל השבחה צפוי (סעיף ו')
₪ 2,890,000	יתרון כלכלי בניין B
₪ 1,085,070,000	סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל



הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות דעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בש"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	+1.22%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 893,310,000	+1.21%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 899,970,000	+1.20%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 939,630,000	+1.15%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,007,750,000	+1.07%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,020,840,000	+1.06%

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
30.06.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,085,070,000	עליה בדמי שכירות המתקבלים בפועל, עליה בשווי שטחי משרדים ומקומות חניה, תוספת שווי זכויות בניה בגין תב"ע חדשה. תוספת יתרון כלכלי בניין B.



ש ו מ ה :

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

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב 1,085,070,000 ₪ (מיליארד שמונים וחמישה מיליון ושבעים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 30.06.2023.

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

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

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

ובאתי על החתום,



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