



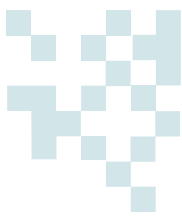
מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023



תוכן עניינים

3	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
104	דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד	חלק ב'
136	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	חלק ג'
248	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
263	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'



52-003412-5	מס' החברה ברשם החברות:
מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039	המען הרשום של התאגיד:
limor@msgroup.co.il	כתובת הדואר האלקטרוני:
03-7684949	מספר טלפון:
03-6442099	מספר פקס:
31 בדצמבר 2023	תאריך הדוח על המצב הכספי:
24 במרץ 2024	תאריך הדוח:



תיאור עסקי התאגיד

חלק א

המספרים שלנו:

500
מיליון ש"ח
דיבידנד מצטבר
בשנים 2011-2023

1.6
מיליארד ש"ח
הון עצמי
41% מהמאזן

40+
חברות
בפורטפוליו

30+
שנות פעילות
של יצירת ערך

תחומי הפעילות:



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן

המיקוד האסטרטגי:

העמקת הפעילות
המקומית והגלובאלית

הגדלה ושימור שיעורי האחזקה

הקפדה על מינוף נמוך

ניתוב התזרים מפעילות וממימושים
להשקעות נוספות ולחלוקת דיבידנדים



תוכן עניינים

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

96	מימון	14.
99	מיסוי	15.
99	הליכים משפטיים	16.
99	יעדים ואסטרטגיה עסקית	17.
100	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	18.
100	דיון בגורמי סיכון	19.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2023. דוח זה כולל חמישה חלקים (תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, דוחות כספיים, פרטים נוספים על התאגיד ודוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית). חלקי הדוח משלימים זה את זה ויש לעיין בהם יחדיו.

1. מקרא

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

דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בחלק ב' לדוח זה.	דוח הדירקטוריון
דולר ארה"ב.	דולר
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	הבורסה
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.	הדוח
הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.	הדוחות הכספיים
מבטח שמיר אחזקות בע"מ.	החברה
החברה והחברות המוחזקות שלה.	הקבוצה
חברה המוחזקת על ידי הקבוצה ואשר אין בה השפעה מהותית.	חברה אחרת
חברה, למעט חברה מאוחדת, שיש בה השפעה מהותית, שהשקעת החברה בה כלולה במישרין או בעקיפין בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני (לרבות חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני).	חברה כלולה
חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.	חברה מאוחדת
חברה מאוחדת או חברה כלולה או חברה אחרת.	חברה מוחזקת
חוק החברות, התשנ"ט - 1999.	חוק החברות
חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.	חוק ניירות ערך
מדד המחירים לצרכן.	מדד
31 בדצמבר 2023.	תאריך/מועד הדוח
	על המצב הכספי
	או תאריך המאזן
24 במרץ 2024.	מועד פרסום הדוח
	תאריך/מועד הדוח
התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2023 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2023.	תקופת הדוח

פרק א

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. החברה התאגדה בישראל ביום 12 בדצמבר 1958 ובחודש אוקטובר 1993 שונה שמה

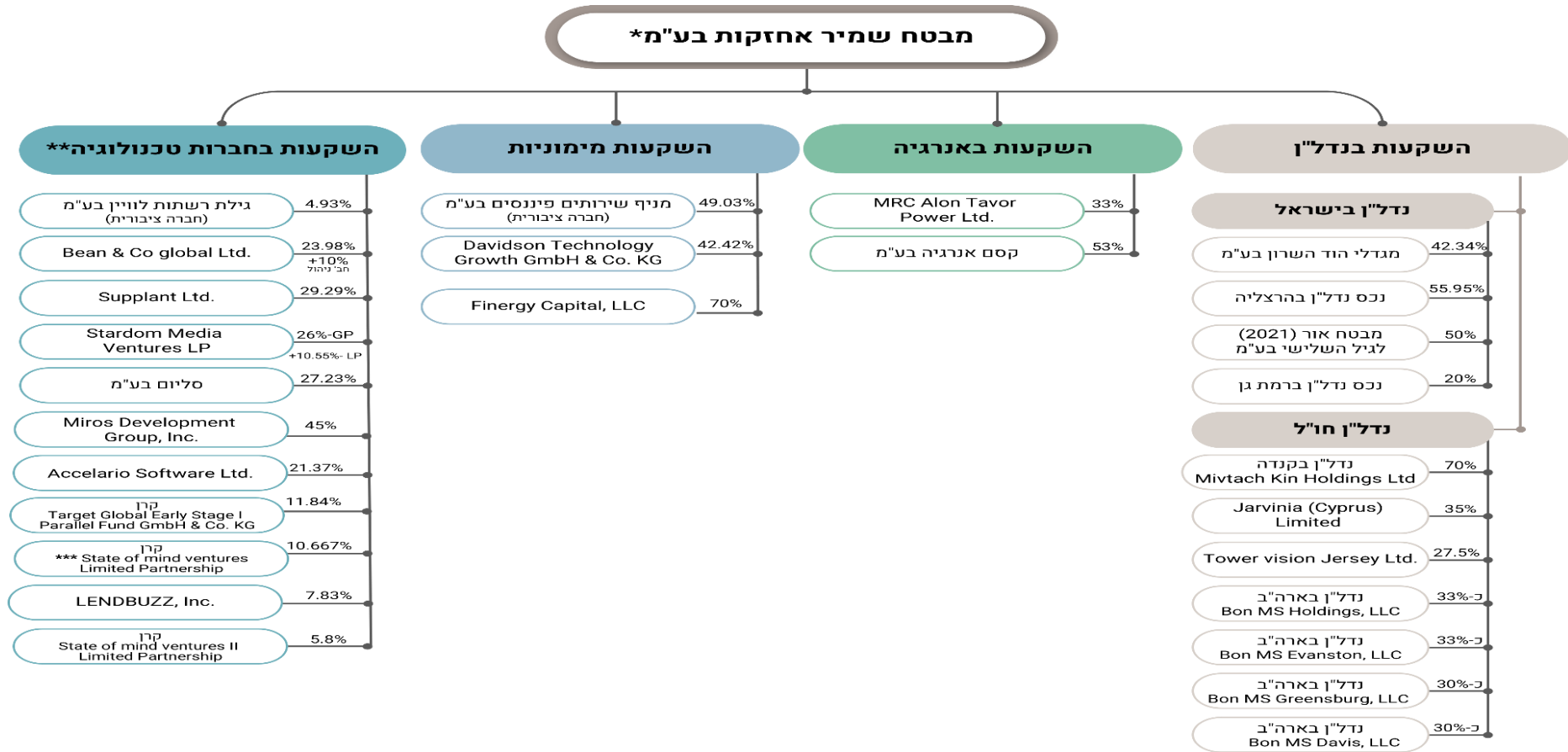
לשמה הנוכחי. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה החל משנת 1983.

2.2. החברה הינה חברת השקעות הפועלת, למועד הדוח, בארבעה תחומי פעילות כמפורט

להלן. במהלך שנת הדוח ולאחריה המשיכה החברה בביצוע השקעות, השבחתן

ומימוש חלק מהן וזאת בהתאם לאסטרטגיית החברה.

2.3. להלן מבנה ההחזקות של החברה בהשקעותיה העיקריות ליום 31 בדצמבר 2023 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(* התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"), כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסים"), מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ, מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) ("מבטח שמיר טכנולוגיות"), כאן הנמל בע"מ, מ.ש.נ.מ. נדל"ן בע"מ, קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ, מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ושותפויות MSUS L.P., MSUS Evanston LP, MSUS Greensburg LP, MSUS Davis LP.

(**) לקבוצה השקעות בחברות טכנולוגיה נוספות.

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

3. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח פועלת החברה בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן (לפירוט ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים). היקף השקעותיה של החברה בכל אחד מתחומי הפעילות המפורטים להלן נקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ההשקעות עצמן מבוצעות לאחר אישור המוסדות המוסמכים לכך בחברה. תחומי הפעילות בהם פועלת החברה הינם כדלקמן:

3.1. השקעות בתחום המימון

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

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

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 7 להלן.

3.2. השקעות בתחום הנדל"ן

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

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח	55.95%	פיתוח נכס נדל"ן.	8.8
נכס נדל"ן מניב ברמת גן	20%	השכרת הנכס במצבו הקיים וקידום פיתוחו.	8.9
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	42.33%	חברה פרטית, העוסקת בבניית ובהשכרת משרדים בפארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון.	8.3
השקעות המתבצעות בהודו באמצעות חברות פרטיות הנמנות על קבוצת ג'רביניה, כמפורט להלן: Jarvinia (Cyprus) Ltd. ("JC") Jarvinia Holdings Ltd. ("JH") (יחדיו: "קבוצת ג'רביניה")	כ-35%	בהשקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI, המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר.	8.4.1
("BON") נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב	30%-33%	החזקה בנכסים מסחריים מניבים בארה"ב.	8.5
Tower Vision Jersey ("TVJ")	27.5%	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.	8.4.2
מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח-אור")	50%	חברה פרטית, העוסקת בהחזקה ותפעול של בית חולים סיעודי.	8.6
Mivtach Kin Holdings Ltd. ("מבטח קין")	70%	מימון פרויקטי נדל"ן בקנדה.	8.7

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

3.3. השקעות בתחום האנרגיה

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

סעיף בדוח	פעילות	שיעור החזקה	שם החברה
9.2.1	חברה פרטית, העוסקת בייצור חשמל באלון תבור.	33.33%	MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC")
9.2.2	חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי.	53%	קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")
9.2.3	חברה פרטית, העוסקת בקידום פעילות בתחום האנרגיה בישראל.	100%	קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה")

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 9 להלן.

3.4. השקעות בתחום חברות טכנולוגיה

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

4. חלוקת דיבידנדים

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

מועד התשלום	סכום דיבידנד למניה	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
14 באפריל 2022	3.00 ש"ח	28,642

4.2. מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

4.3. רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ- 1,159 מיליון ש"ח.

פרק ב

מידע אחר על החברה

5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים, וכן סעיפי המידע הכספי הכלולים בתיאורי תחומי הפעילות של החברה כמפורט בפרק ג' להלן.

לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה (לרבות נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח) במהלך תקופת הדוח, ראו חלק א' לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 כללי

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

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

בתוצאותיה העסקיות של החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בין היתר, עקב: (א) עיתוי המימושים שמבצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה; (ב) השפעות שינויים במחירי ניירות הערך בשוקי ההון; (ג) שינויים בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות על ידה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו שלהן, ממכשירים, מאפיקי הצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי בשער החליפין של המטבעות הזרים הרלבנטיים בכל תקופה מדווחת; (ד) המצב הכלכלי בישראל ובעולם (ובכלל זה, שיעורי ריבית ואינפלציה); ו-(ה) המצב הבטחוני והפוליטי-מדיני בישראל.

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

6.2 השפעת האינפלציה

בהתאם לסקירת מגמות מקרו כלכליות לשנים 2023-2024 של אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר¹, האינפלציה הייתה במגמת ירידה מתחילת השנה לאחר שעלתה לשיא של 5.4% בינואר 2023 ושיעור האינפלציה לשנת 2023 עמד על 3%. בהתאם לתחזיתו המעודכנת של הכלכלן הראשי, בשנת 2024 שיעור האינפלציה צפוי להיות

¹ אתר משרד האוצר, "סקירת מגמות מקרו כלכליות ועדכון תחזיות הצמיחה לשנים 2023-2024, נובמבר 2023", אשר פורסמה ביום 23 בנובמבר 2023: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/macroeconomics-trends-and-forecast-2023-2024/he/Publishes_Reviews_macro-economics-trends-and-forecast-2023-2024.pdf

בשיעור בטווח של 2.4%-2.9%. בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד גם כן על 2.0%. מגמת התמתנות האינפלציה, בהשוואה לשיעור האינפלציה של שנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, ובהשפעת הייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא הושפעה גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה מהאינפלציה בחלק מהמדינות המפותחות, כאשר במשק הישראלי קיימת 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 - בשנת 2024 התוצר צפוי לעלות בשיעור של 3.1%-3.2%, כאשר קצב הצמיחה החזוי בשנת 2024 יעמוד על שיעור של 1.6%.

6.3 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל³

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב-2.0% בלבד בשנת 2023 (בחישוב שנתי) בהשוואה לשנת 2022⁴, בהמשך לעלייה של 6.5% בשנת 2022. על פי תחזיות המאקרו כלכליות של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, אשר פורסמו לאחרונה⁵, קצב הצמיחה החזוי בשנת 2024 יעמוד על שיעור של 1.6% לאור חוסר וודאות גבוהה הקשורה במלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), כאשר על פי תחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל, אשר פורסמה בחודש ינואר 2024, התוצר צפוי

² אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, נובמבר 2023", אשר פורסמה ביום 27 בנובמבר 2023: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/27-11-23>

³ תיאור הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.gov.il), באתר האינטרנט של משרד האוצר (www.mof.gov.il), באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.gov.il/he/Departments/ministry_of_construction_and_housing), ובפרסומים נוספים כמפורט בדוח זה. למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בדוח זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם ו/או נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בדוח זה.

⁴ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "חשבונות לאומיים לשנת 2023", אשר פורסם ביום 19 בפברואר 2024: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/054/08_24_054b.pdf

⁵ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת מגמות מקרו כלכליות ועדכון תחזיות הצמיחה לשנים 2023-2024", אשר פורסמה ביום 23 בנובמבר 2023: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/macroeconomics-trends-and-forecast-2023-2024/he/Publishes_Reviews_macroecconomics-trends-and-forecast-2023-2024.pdf

לצמח בשיעור של 2.0% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025⁶ - זאת, לאור ההנחות, כי ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, ושהיא תימשך עד לסוף שנת 2024, אך בעצימות הולכת ופוחתת וכן, כי הפגיעה הצפויה בתוצר בשנים 2023 ו-2024 נובעת הן מפגיעה בצד ההיצע והן מפגיעה בצד הביקוש. בצד ההיצע - גיוס המילואים הנרחב וההשבתה החלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשיים הראשונים של המלחמה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענפי הבנייה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה - בבניה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה, ובחקלאות, בשל עזיבתם של עובדים זרים את המדינה.

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2023 עמד על 3.1% ושיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה עמד על 60.8%. בהתאם להערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (25-64) שעלה ברבעון הרביעי של 2023, ירד בהדרגה במהלך שנת 2024, ויתכנס לרמתו לפני המלחמה רק במהלך שנת 2025. שיעור זה צפוי לעמוד בממוצע בשנים 2024 ו-2025 על 5.3% ו-3.2%, בהתאמה⁸. שיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה נמוך משיעור המשרות הפנויות ברבעון הרביעי של שנת 2022⁹. בניתוח שיעור המשרות הפנויות לפי ענף, ישנה ירידה בשיעור המשרות הפנויות בכלל הענפים, למעט ענפי התעשייה שבהם חלה יציבות בהשוואה לרבעון הקודם וענפי הבינוי, שבהם חלה עליה חדה בביקוש לעובדים עקב המחסור בעובדים בשל המלחמה. יחד עם זאת, בחודש ינואר 2024 הייתה עליה חדה במספר המשרות הפנויות לעומת דצמבר 2023

⁶ ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024: <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>

⁷ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר 2023", אשר פורסמה ביום 29 בינואר 2024: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2024/%D7%A0%D7%AA%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%9E%D7%A1%D7%A7%D7%A8-%D7%9B%D7%95%D7%97-%D7%90%D7%93%D7%9C%D7%9C%D7%97%D7%95%D7%93%D7%A9-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2023.aspx>

⁸ אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>

⁹ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מספר המשרות הפנויות, אוקטובר-דצמבר 2023" אשר פורסם ביום 16 בינואר 2024: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/023/20_24_023b.pdf

(ולראשונה מאז אפריל 2023 שיעור המשרות הפנויות גבוה מ-4 משרות לאדם)¹⁰. משמע, שוק העבודה מראה סימני התאוששות לאור העובדה שבחודשים האחרונים חל שיפור משמעותי במצב התעסוקה בצל המלחמה¹¹.

ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה סוכנות הדירוג הבינלאומית מודיס על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1), ואף הוסיפה להורדת הדירוג "תחזית שלילית". הורדת הדירוג כאמור צפויה לייקר את שיעור הריבית להלוואות שנאלצת ממשלת ישראל ליטול וכן לייקר את שיעור הריבית לחברות השונות ומשקי הבית במשק הישראלי. נוסף לאמור לעיל, מודיס הורידה גם את דירוג האשראי של חמשת הבנקים הגדולים בישראל בדרגה אחת ל-A3 וכן את תחזית הדירוג לגביהם. לדברי מודיס, הורדת הדירוג לבנקים האמורים נבעה מהורדת הדירוג למדינת ישראל, שכן דירוג הבנקים נובע גם מהתמיכה הממשלתית שממשלת ישראל תוכל לספק להם, וגם מהפוטנציאל להשפעה שלילית באופן יותר מהותי, שעשויה להיגרם מהסלמה במלחמה המתמשכת, שעשויה להוביל לכך שהיסודות הכלכליים של הבנקים כשלעצמם יושפעו באופן חמור יותר, ממה שמניחים כעת. לחמשת הבנקים האמורים יש חשיפה גדולה לענף הבנייה והנדל"ן, חשיפה שגדלה ברבעונים האחרונים, ושתושפע במיוחד משיבושים מתמשכים בפעילות ענף הנדל"ן ובביקושים.

המדיניות המוניטרית בישראל

כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, החל משנת 2022 הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בארה"ב מטווח של 2.25% ל-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז מרץ 2001.

על אף שהבנק המרכזי בארה"ב החליט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי בארבעת החלטותיו האחרונות, הוא ציין בהודעותיו לציבור, כי המשך המדיניות המוניטארית

¹⁰ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מספר המשרות הפנויות, נובמבר 2023-ינואר 2024" אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2024: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/048/20_24_048b.pdf

¹¹ אתר בנק ישראל, "'התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>

שתונהג על ידו תהיה תלויה בנתוני המאקרו הנוספים שיתפרסמו בחודשים הקרובים, וכי ייבחן את ההשפעה של העלאות הריבית האחרונות על הפעילות הכלכלית בארה"ב.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות בעולם, לרבות במדינת ישראל, והחל מאפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל במספר פעימות. נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עמד על 4.50% - העלייה החדה ביותר בריבית בישראל מאז שנת 2006 (וזאת לאחר שבנק ישראל החליט להפחית את הריבית ב-0.25% בהחלטתו האחרונה, לאחר כ-4 שנים בהן נמנע מהורדתה).

על אף שבנק ישראל החליט להותיר את השיעור האמור על כנו בחמשת החלטותיו האחרונות, בהודעותיו האחרונות לציבור, ציין בנק ישראל, כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית, כאשר האינדיקטורים לפעילות הכלכלית ומצב התעסוקה מצביעים על התאוששות הדרגתית לאחר הירידה החדה שהתרחשה עם פרוץ המלחמה, אך שוררת שונות רבה בין ענפי המשק¹².

החברה מעריכה, כי לשינויים בשערי הריבית אין השפעה מהותית על תוצאות החברה ופעילותה.

6.4 המצב הביטחוני – מדיני בישראל / מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות

¹² ראו אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2023", אשר פורסם ביום 31 בינואר 2024 : <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/>
וכן אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024 : <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>

במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. כתוצאה מכך, צפיות השפעות בטווח הקצר והארוך על הפעילות העסקית של לקוחותיה השונים של החברה וכן השלכות על פעילות החברה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל (אשר נכון למועד פרסום הדוח התממש) ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר. כמו כן, חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי אשר עלולה להשפיע לרעה על תוצאות החברה ברבעונים הבאים.

יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה וטרם ניכרות השפעות מהותיות על השוק.

החברה ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת ההשלכות על פעילויותיה של החברה והיקפן וביצוע הערכות מצב ללקוחותיה, ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה.

מודגש ומובהר, כי נכון למועד אישור הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות לאור אירועי מלחמת "חרבות ברזל" מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

פרק ג

תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. השקעות בתחום המימון

7.1. פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות בתחום המימון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הדוח (באלפי ש"ח):

שוי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח	שוי שוק	שוי בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
357,895	273,091	221,535	49.03%	1999	7.2	מניף
לא סחירה	לא סחירה	32,542	42.4%	2015	7.3	דוידסון
לא סחירה	לא סחירה	62,424	70%	2021	7.4	Finergy

(*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

7.2. מניף

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מניף מקבלת תמורה, בעיקר, בדרך של ריבית משתנה כאשר היא מעניקה מימון לפרויקט אחד בריבית קבועה וכן עמלות שונות. כמו כן, בארבע התקשרויות שונות עם לקוחות להם העניקה מניף מימון, היא זכאית, בנוסף לאחוז משתנה מסכום המימון, גם לאחוז מרווחי הפרויקטים ("קיקר"). שיעור הריבית והתקופה בה מחושבת הריבית (המועד בו מצטרפת הריבית לקרן) נקבעים בהתאם לסיכוני הפרויקט, למו"מ המסחרי מול היזם ולתנאי השוק.

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

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

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

7.2.2 תהליך סינון לקוחות

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

7.2.2.2 לקוחות אשר אינם בעלי החוסן הפיננסי ו/או היכולת והניסיון

המתאימים לפרויקט הנדון וכן לקוחות אשר לגביהם התגלו סימני שאלה בדבר מהימנותם, נפסלים על ידי מניף ואינם צולחים את הליך הסינון.

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

7.2.3 תהליך החיתום עם הלקוח

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

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

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

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

7.2.4 תנאים עיקריים בהסכמי המימון ללקוחות מניף

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

7.2.4.2 ברוב המוחלט של ההסכמים, היזם ישלם למניף תמורה בדרך של ריבית משתנה או קבועה, שתשולם למניף בסיום הפרויקט או חלק מרווחי הפרויקט, בנוסף לעמלות שונות. ככלל, רובן ככולן של ההלוואות הקיימות כיום בספרי מניף (למעט הלוואות שניתנו לארבעה פרויקטים) הן הלוואות בריביות קבועות ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים, ("vanilla plain") העומדות בקריטריון ה- SPPI-39, ולכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם ל-IFRS 9. תקופת המימון משתנה מהסכם להסכם וזאת בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט והסכמת מניף. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון בת שנה ממועד חתימת ההסכם, ליזם קיימת אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל. מנגנון הפירעון המוקדם שנקבע במועד מתן הלוואה (ככל שנקבע כזה בהסכם) מעניק פיצוי למניף רק בגין אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם (כל פרויקט לגופו) ובסכום שאינו מהותי ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת מתקיים קריטריון ה-SPPI144.

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

7.2.4.4 מרבית המימון שמעמידה חברת מניף ללקוחותיה מובטח בשעבוד

שני אחרי הבנק המלווה של הפרויקט. לצורך זה נחתם הסכם בין מניף, היזם והבנק המלווה המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ומאפשר רישום הבטוחות למניף.

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

מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת מניף כבעל שעבוד בדרגה שניה, מניף לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה. במספר מקרים מועמדות לטובת מניף בטוחות נוספות, שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון כגון: זכויות חוזיות לגבי או בקשר למקרקעין, זכויות חוזיות לקבלת תקבולים המגיעים מהבעלים ו/או רוכשי יחידות הדיור בפרויקט הנדון או אחר, תקבולים או הכנסות אחרות

מהפרויקט הנדון או פרויקט אחר של היזם, את העודפים שיש ו/או שיהיו בפרויקט הנדון או אחר, פוליסת ביטוח הסיכונים שתוצא בגין הפרויקט. כאשר אין בנק מלווה או בטרם אושר ליווי בנקאי לפרויקט, השעבוד הינו בדרגה ראשונה.

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

7.2.4.7 בחלק מעסקאות המימון מסוג אובליגו בטחונות בהם התקשרה מניף, ניתנים לה שעבודים מדרגה ראשונה ויש לה את הזכות והיכולת לממש את הבטוחות הללו בעת הפרת הסכם המימון על ידי הלווה.

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

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

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

7.2.4.11 מניף התקשרה במספר עסקאות מימון אשר אינן מסוג אובליגו בטחונות או מזנין קלאסי, בהם ניתנו לזכות מניף שעבודים מדרגה שניה על הפרויקטים ו/או שעבודים על עודפים בפרויקטים שונים ו/או שעבודים על זכויות אחרות בפרויקטים קיימים או עתידיים של הלווה. חלק מפעילות זו נועד לשמש כמימון מגשר או מימון ראשוני

עבור פרויקטים אשר בעתיד ימומנו על ידי החברה במימון מזנין קלאסי.

7.2.5 מעקב שוטף אחר הפרויקטים במימון מניף

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

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

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

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

7.2.6 פרטים אודות האשראי הניתן על ידי מניף

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

7.2.6.1 הנתונים המפורטים בסעיף זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה מניף עבור פרויקטים בישראל.

למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים, כאשר נכון למועד המאזן כ-24% מלקוחות מניף עובדים מולה זה יותר משלוש שנים.

7.2.6.1 פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2023

כ-92.4% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-96.5% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-0.1% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-0.7% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע וכ-7.5% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-2.8% ממספר הפרויקטים) משתתפות ברווחי הפרויקטים בלבד או משתתפות ברווחי הפרויקטים בתוספת ריבית משתנה על קרן המימון. למועד אישור דוח זה, מניף לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

7.2.6.2 ריכוז נתוני האשראי (**)(אלפי ש"ח) (*)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
1,746,085	2,089,229	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
19,069	18,770	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
11,116	12,659	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
-	23,818	יתרת האשראי בגין חובות בקשיים
-	3,063	סכום ההפרשה הספציפית בגין חובות בקשיים
192,231	192,231	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
18,775	16,714	סכום האשראי הממוצע ללווה

(*) האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי.

(**) אשראי במונחי קרן.

7.2.7 פרטים אודות הלווים העיקריים

ליום 31 בדצמבר 2023, למניף 7 הלוואות בהיקפים של כ-610 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-29% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף הלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו 10%-15.5%.

7.2.8 מימון הפעילות

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

7.2.8.2 במטרה להקטין חשיפה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים העצמיים שלה, למניף שיתוף פעולה עם גופי מימון אחרים לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו, מניף מגייסת כספים מהתאגיד הפיננסי בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגיד הפיננסי אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית). למועד הדוח היקף הפעילות האמורה (סכום המימון שגויס מהתאגיד הפיננסי) עומד על סך של 292 מיליוני ש"ח.

7.2.8.3 במהלך תקופת הדוח מניף הנפיקה 152 מיליוני ש"ח אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, על פי התשקיף ודוח הצעת מדף מיום 14 באוגוסט 2023. לאחר תאריך המאזן, מניף ביצעה הקצאות פרטיות בסך נוסף של 100 מיליוני ש"ח בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה א') וסדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות שלה.

7.2.9 התמורה

בתמורה להענקת המימון כאמור, עיקר ההכנסות של מניף מתקבלות מריבית קבועה או משתנה ובמקרים ספורים, חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו ("התמורה"), וכן עמלות שונות. מובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, מניף מקבלת בעיקר תמורה בדרך של ריבית משתנה, אולם בכ-0.7% מהפרויקטים להם מניף מעניקה מימון, מניף מקבלת תמורה קבועה ובכ-2.8% מהפרויקטים להם היא מעניקה מימון היא מקבלת תמורה משתנה בתוספת אחוזים מרווחי הפרויקט.

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

7.2.10 הביטחונות הניתנים למניף במסגרת פעילות המימון

להבטחת השבת המימון שמניף מעמידה ליזם ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים למניף מתנה מניף את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהיזם. הבטוחות כוללות לרוב שעבוד בדרגה שנייה (אחרי הבנק המלווה) על נכסי הפרויקט וערבות אישית של היזם. מניף מתקשרת גם עם הבנק המלווה בהסכם להסדרת מערכת היחסים ועל מנת לאפשר את רישום הבטוחות למניף. כאשר המימון מועמד ליזם ללא ליווי בנקאי נרשמים לטובת מניף שעבודים בדרגה ראשונה. למועד הדוח ובהתאם למדיניות מניף, כל הפרויקטים להם מעמידה מניף מימון מובטחים בבטוחות. בנוסף, במסגרת המערכת ההסכמית מול היזם, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות מניף, כגון, התניות פיננסיות על הפרויקט ועל היזם, עילות מימוש לבטוחות מניף, אופן ניהול הפרויקט ועודפיו על ידי היזם.

7.2.11 מגבלות וחקיקה

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח"), אשר חל על תאגידים

העוסקים, לרבות עוסקים ותיקים, בין היתר, במתן אשראי. על פי החוק, לממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון באגף שוק ההון, אשר מונה מכוח החוק ולצורך יישום הוראותיו כמפקח על נותני שירותים פיננסיים, הוקנו סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי, לרבות הטלת עיצומים כספיים. כמו כן, החוק ונוהל הרישוי שפורסם מטעמו, כולל דרישות רישום ורישוי, לרבות קבלת היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה בתאגיד מסוג זה, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים.

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

ביום 24 במאי 2021, התקבל היתר שליטה ("היתר השליטה") לה"ה מאיר ועדינה שמיר, בעלי השליטה בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 26 א) לחוק הפיקוח. בתנאי היתר השליטה נקבע, כי במקרים מסוימים יידרשו בעלי השליטה לקבל את אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון, לשינוי באחזקתם בחברה (במישרין או בעקיפין).

ביום 20 בספטמבר 2023, התקבל בידי מניף רישיון מעודכן למתן אשראי מורחב (כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("רשות שוק ההון"), אשר הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2028 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11 א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

יצוין, כי מניף סבורה, כי לחוק הפיקוח יש השפעה חיובית על מעמדה ועל

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

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

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

נכון למועד אישור הדוח, פעילותה של חברת הבת טרם החלה ולא ננקטו פעולות נוספות מעבר לאמור לעיל.

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

מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות מניף ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילותה והכנסותיה.

7.2.12 תשלומים לחברה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
122,116	184,011	332,026	הכנסות
73,629	121,886	162,414	רווח לפני מס
55,170	92,709	124,509	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
2,012,807	2,603,478	נכסים
1,661,063	2,152,785	התחייבויות
351,744	450,693	הון
134,619	347,158	הון חוזר
(820,845)	(427,973)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.3 קרן Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")

בשנת 2015 הקימה החברה, יחד עם בעלי מניות וצדדים שאינם קשורים לה, את קרן דוידסון, במסגרתה התחייבו הצדדים להקמת קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות הייטק בצמיחה. פעילות דוידסון מתמקדת בעיקר בעיר ברלין. לחברה דירקטור אחד מתוך 3 בדירקטוריון דוידסון. למועד הדוח, השקיעה החברה בדוידסון סך של כ- 12 מיליון אירו (כ-49.5 מיליון ש"ח). כמו כן, התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-9.1 מיליון אירו (כ-36.1 מיליון ש"ח).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
-	-	הכנסות
(4)	(111)	הפסד תפעולי
157	(1,562)	רווח (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
20,719	17,666	נכסים
11	18	התחייבויות
20,708	17,648	הון עצמי
3,501	1,748	הון חוזר
261	(134)	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

7.4 Finergy Capital LLC ("Finergy")

ביום 28 במאי 2021 החברה התקשרה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("היזמים"), בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם" או "ההתקשרות"), לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital LLC, המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ-60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של Finergy, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP - Volumetric (Production Payments). עסקת VPP הינה עסקה, שבמסגרתה נרכשת כמות מוגדרת של חביות נפט או גז (להלן בסעיף זה - "הכמות הנרכשת") משדות מפיקים בעלי רזרבות מוכחות. הכמות הנרכשת תופק על פני תקופה של מספר שנים כאשר רכישת

התפוקה הנרכשת נעשית מראש ובהנחה משמעותית על מחיר השוק במועד ביצוע העסקה ובמקביל מבוצעות עסקאות הגנה מראש על כל הכמות הנרכשת בהתאם לקצב ההפקה הצפוי. בדרך כלל, העסקאות האמורות מאפשרות ומעניקות את הגיבוי הפיננסי למפעיל מקומי (Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט מידי מוכר (Seller) ומסייעות למפעיל מקומי להפוך לבעלי השדה. כאמור, Finergy היא חברה פיננסית והיא לא משמשת כמפעיל בשדה ואינה מקבלת את הכמות הנרכשת בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות החודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפיקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסים והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון.

למועד הדוח, Finergy התקשרה בהסכם למימון שלוש עסקאות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה השקיעה ב-Finergy של 17 מיליון דולר (58.1 מיליון ש"ח).

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
212	(198)	רווח (הפסד) תפעולי
212	(198)	רווח (הפסד) לשנה

7.4.2 מידע כספי מאזני אודות Finergy (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
16,548	31,780	נכסים
17,655	32,807	התחייבויות
(1,107)	(1,027)	גרעון בהון
(15,666)	(27,536)	גרעון בהון החוזר

8. השקעות בתחום הנדל"ן

8.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות הנדל"ן

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

הנדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*)	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח
מגדלי הוד השרון	8.3	1999	42.34%	219,208	לא סחירה	לא סחירה
JC (קבוצת ג'רביניה)	8.4.2	2007	35%	-	לא סחירה	לא סחירה
JH (קבוצת ג'רביניה)	8.4.2	2010	35%	4,828	לא סחירה	לא סחירה
השקעה בנדל"ן בארה"ב	8.5	2018-2021	30%-33.33%	27,575	לא סחירה	לא סחירה
TVJ	8.4.3	2016	27.5%	44,613	לא סחירה	לא סחירה
מבטח אור	8.6	2021	50%	23,283	לא סחירה	לא סחירה
מבטח קין	8.7	2022	70%	46,919	לא סחירה	לא סחירה

(*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

8.1.2 להלן מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בנכסי נדל"ן

(באלפי ש"ח):

הנכס המוחזק	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים
נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח, ישראל	8.8	1971	55.95%	64,910
נכס נדל"ן מניב ברמת גן, ישראל	8.9	2021	20%	21,220

8.2.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

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

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

8.2.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

8.2.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

שוק ההיטק מתנהל לאחרונה בזהירות אשר מביאה גם לקיצוץ בשטחי

משרדים או בויתור על חלק מהמשרדים העתידיים ונראה ששוק המשרדים מתקן את עצמו לאחר כשנה וחצי סוערות. ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בשנת 2022 שיעור עליית המחירים עמד על כ-17%, שיא של 12 שנים. מנגד, במהלך שנת 2023, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל", ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות¹³.

8.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

8.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

8.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק מבוזר שפועלים בו גופים רבים בהיקפי

¹³ הלמ"ס - שינוי במחירי שוק הדירות 2023.

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

8.3 מגדלי הוד השרון בע"מ

מגדלי הוד השרון בע"מ הינה חברה פרטית, העוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון ובבעלותה קרקע בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) ואשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים") מחזיקות, בחלקים שווים, בכ-84.67% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בה. ביתרת ההון המונפק וזכויות ההצבעה במגדלי הוד השרון מחזיקים צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-62,183 מ"ר לשוכרים שונים. בתחילת שנת 2020 השכירה הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה. במהלך שנת 2022 החל שיפוץ באזורי הפיתוח של מתחם המגדלים, שהסתיים בסוף 2023.

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הוועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. התוכנית אושרה בוועדה המחוזית בתחילת 2022.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ ("הראל") להבטחת הלואה שניתנה לה. בחודש נובמבר 2023, העמידה הראל למגדלי הוד השרון הלואה נוספת בסך של כ-200 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, נושאת ריבית של 3.67% וצמודה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, העמידה החברה, יחד עם אשטרום נכסים, ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת הבטחת פירעון הלואה. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההלוואה שלעיל ראו ביאור 9.ב.7 (1) לדוחות הכספיים וסעיף 8.3.3 (ו') להלן.

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

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה במגדלי הוד השרון ראו ביאור 9.ב.7) 1
לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
75,480	79,960	הכנסות
60,897	62,298	רווח גולמי
78,891	75,897	רווח לפני מס
64,039	59,819	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
1,074,019	1,113,979	נכסים
621,914	566,862	התחייבויות
452,105	511,294	הון עצמי
(198,464)	(5,943)	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)
50,048	46,255	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

8.3.3 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
פארק הוד השרון.	שם הנכס:
איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.	מיקום הנכס:
סה"כ שטח 70,285 מ"ר: שטח עיקרי 69,331 מ"ר, מחסן 954 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,325.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס:
42.33%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
החברה, אשטרום נכסים, ותמיר מיצר החזקות בע"מ.	ציון שמות השותפים לנכס:
1999	תאריך רכישת הנכס:
בעלות מלאה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):
שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

(ב) נתונים עיקריים

עלות רכישה והקמה	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%
545,639	939,630	1,020,840	1,084,450	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	38,801	52,089	39,267	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
	91%	91%	92%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	63,408	63,407	64,290	שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)
	56,271	62,230	66,360	סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)
	87	95	101	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	80	77	95	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
	55,541	60,897	62,298	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
	55,541	60,897	62,298	NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)
	5.9%	6.0%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
	5.9%	6.0%	5.7%	שיעור תשואה מתואם (%)
	34	34	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100%
			הכנסות:
56,271	62,230	66,360	מדמי שכירות - נדל"ן להשקעה
11,348	13,250	13,600	מדמי ניהול
67,619	75,480	79,960	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12,078	14,583	17,662	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת והפחתות
12,078	14,583	17,662	סה"כ עלויות:
55,541	60,897	62,298	רווח גולמי
-	-	-	התאמות
55,541	60,897	62,298	NOI (נדל"ן להשקעה):

(ד) שוכרים עיקריים בנכס

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

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	
-	-	19,707	-	-	19,554	רבעון 1
8,169	6	19,566	10,913	8	19,034	רבעון 2
1,443	1	17,436	1,443	1	16,272	רבעון 3
7,618	2	16,941	10,328	2	15,778	רבעון 4
2,889	3	58,849	8,736	6	45,413	שנת 2025
8,887	6	50,799	18,607	13	29,591	שנת 2026
7,591	5	38,349	5,308	3	12,879	שנת 2027
25,380	13	62,277	6,508	3	5,017	שנת 2028 ואילך
61,977	36	283,924	61,843	36	163,532	סה"כ

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

(ו) מימון ספציפי

הלוואה א':		מימון ספציפי	
24,615	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
394,095	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
234,170	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):*	31.12.2022	
210,921	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
421,531	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)		
20/12/2023	27/10/2016	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
200,000	350,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
3.7%	3.1%	שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023	
קרן לפירעון בתום שנתיים ב-20/12/2025. ריבית לפירעון מידי רבעון.	קרן וריבית פירעון ב- 64 תשלומים החל מרבעון 1/2016.	מועדי פירעון קרן וריבית	
עמידה באמות הפיננסיות הבאות: יחסי ניסוי - NOI (*). כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.		תניות מרכזיות אחרות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא (**)		האם מסוג non-recourse	

(*) "NOI" - תקבולי דמי השכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה. "החלויות השוטפות" - התשלומים שחלו על מגדלי הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי. יחס ה - TLV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(**) קיימת ערבות בעלים על מלוא הסכום

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2023

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

(ח) פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100%	
939,630	1,020,840	1,084,450	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
סה"כ שטח מוערך: 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך: 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך: 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,192 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	מודל הערכת השווי	
סה"כ שטח- 71,365 מ"ר שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן- 2,036 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות חניות עליות - 383 יחידות	סה"כ שטח- 71,365 מ"ר שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן- 2,036 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות חניות עליות - 383 יחידות	סה"כ שטח- 71,365 מ"ר שטח עיקרי - 69,410 מ"ר מחסן- 1,782 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
שטח עיקרי: תפוס-11,800 ש"ח למ"ר 11,250	שטח עיקרי: תפוס- 11,800-11,250 ש"ח למ"ר	שטח עיקרי: תפוס- 13,000-13500 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה	

נתונים לפי 100%		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
	שנלקח בחישוב (ש"ח)	למ"ר פנוי- 11,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,200-6,300 מקום חנייה תת קרקעי- 90,000 ש"ח ליחידה.	פנוי- 8,900-9,500 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,200-6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית-30,000 ש"ח ליחידה	פנוי- 8,900-9,500 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 3,200-6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית-30,000 ש"ח ליחידה
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 14,000 15,100 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 17,470 22,720 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000 12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 12,500-14,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000-12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 12,500-14,500 ש"ח למ"ר
	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל	ראה לעיל
	פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-	-
חלק 2: אם ההערכה בגישת תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות.	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,253 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	דמי שכירות: שטח עיקרי- 75 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 84 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 546 ש"ח לחניה פנוי - 500 ש"ח לחניה	דמי שכירות: שטח עיקרי- כ- 70-73 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 407 ש"ח לחניה פנוי - 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות:	דמי שכירות: שטח עיקרי- כ- 70-66 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 407 ש"ח לחניה פנוי - 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100%
200 ש"ח לחניה	דמי שכירות חניות עיליות: 200 ש"ח לחניה		
עיקרי מושכר - 6.8% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים- 6.8% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 6.8% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 6.8%	עיקרי מושכר - 6.8% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים- 6.8% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 6.8% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 6.8%	עיקרי מושכר - 7% עיקרי פנוי - 7.4% מחסנים מושכרים- 7% מחסנים פנוי- 7.4% חניות תת קרקעיות תפוסות 7% פנויות- 7.4%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	זמן עד מימוש רעיוני
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור היוון בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
תוספת שווי מרווח חשמל - 30,838 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 30,710 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 29,575 אלפי ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים:

(ט) ניתוח רגישות דו ממדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון

דמי השכירות הבסיסיים (גישת היוון ההכנסות) בש"ח

7.25%	7.04%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2023
922,320,000	950,010,000	990,640,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
7.25%	6.89%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2022
873,270,000	918,410,000	937,950,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
7.25%	6.89%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2021
873,270,000	918,410,000	937,950,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל

8.4 השקעה בנדל"ן בהודו

8.4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

כלכלת הודו

הודו עוסקת בשנים האחרונות בקידומה למעצמה כלכלית, הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם תכניות ארוכות טווח לפיתוח המרחב האלחוטי (כבלים וסיבים), הפיכת ערים לערים חכמות עם גישה לאינטרנט אלחוטי ועוד. בשנת 2023, שיעור האינפלציה בהודו הסתכם בכ-145.5%.

הודו שמרה על תוארה ככלכלה הגדולה הצומחת ביותר בעולם, עם התרחבות של 8.4% בשלושת החודשים האחרונים של 2023, לעומת התקופה המקבילה שנה קודם לכן. המידע מגיע על רקע הבחירות הכלליות שאמורות להתקיים בהודו בשנת 2024. הודו חזויה לעקוף את יפן וגרמניה ולהפוך לכלכלה השלישית בגודלה בעולם¹⁵.

ענף הנדל"ן בהודו

ענף הנדל"ן המניב בהודו הינו ענף הנחשב לאטרקטיבי וזאת לאור הגידול באוכלוסייה ההודית, השיפור שחל בתחומי הבריאות והחינוך והפיחות של המטבע המקומי ביחס לדולר. בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגירה פנימית לערים המרכזיות בהודו וזאת לצורך חיפוש עבודה. הגירה זאת גורמת, בין היתר, לעלייה במחירי הנדל"ן בערים אלו (מגורים ומשרדים). בד בבד, הממשל החדש בהודו חותר לפיתוח ועידוד שוק הנדל"ן בדרך של הפשרת שטחים לבנייה והקלות ברכישת קרקעות. בשנת 2017 נכנסה לתוקף רפורמת הפיתוח בתחום הנדל"ן¹⁶, אשר מטרתה העיקרית היא הגברת השקיפות, היעילות והפיקוח בעסקאות נדל"ן באמצעות רישום פרויקטים יזמיים בתחום נדל"ן למגורים

¹⁴ הנתונים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.statista.com/statistics/271322/inflation-rate-in-india/>

¹⁵ "הכתה את התחזיות: הודו צמחה ב-8.4% ברבעון האחרון של שנת 2023", כלכליסט (1.03.2024).

https://www.calcalist.co.il/world_news/article/bjy11euimj6p

¹⁶ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

ומשרדים וקבלת אישורם מרשות הנדל"ן הרגולטורית¹⁷ וצמצום השימוש במזומן באמצעות הגבלות שונות.

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

שנת 2023 הייתה שנה מוצלחת עבור שוק הנדל"ן בהודו, עם מכירות נכסים שהגיעו לשיאים חדשים בעקבות האמון המתרחב של הצרכן במצבה הכלכלי של המדינה. הגידול בביקוש לאחר מגפת הקורונה סייע לשוק הנדל"ן לעמוד בפני עליות הריבית. בשנת 2022, הריבית העולה לא פגעה בביקוש הקונים, מה שהוביל לביצועים חזקים בשוק הנדל"ן, שכבר התאושש לאחר הקורונה. הבנק המרכזי של הודו השהה את עליית הריבית באפריל 2023, ובכך תרם לתחושת ביטחון בשוק. זאת ועוד, התחזית צופה צמיחה גבוהה בתמ"ג.

ענף המגורים בהודו התאפיין בשנת 2022 בשיא חדש של מכירת דירות. כמו כן, הנתונים מהבנק המרכזי מראים על עלייה משמעותית בהלוואות לרכישת דירה במהלך שנת 2023. חברות נדל"ן הגיבו למגמה זאת על ידי הגדלה והשקת פרויקטים חדשים. בנוסף, ענף המגורים צפוי לרשום שיא חדש במכירת יחידות דיור. זאת ועוד, התחזית היא שהמכירות בענף המגורים יעלו בין 10-15% ויגיעו לשיא חדש של כ-300,000 יחידות דיור בשנת 2024. כמו כן, צפויים השקעות בפרויקטים חדשים למגורים בקרקעות חדשות במיקומים אסטרטגיים¹⁸.

בדומה לענף המגורים בהודו, גם ענף הנדל"ן המניב בהודו חווה בשנת 2023 מגמת עלייה שהתאפיינה בהקמת משרדים, קניונים, מרחבי עבודה משותפים,

¹⁷ Real Estate Regulatory Authority

¹⁸ Dhruv Agarwala, 2023 Was A Bunner Year For India's Real Estate Sector; How Does The New Year Look Like?, Bt Business

Today,(Jan 6, 2024).

<https://shorturl.at/jqALM>

מפעלים ועוד בשטח כולל של 4.8 מיליון מ"ר.¹⁹

העיר צ'נאי, שבמדינת טאמיל נאדו (במזרח הודו), אשר החברה מחזיקה בה עתודת קרקע כמפורט בסעיף 8.4.2 להלן, מונה כ-11 מיליון תושבים. בצ'נאי פועלת תעשיית היי-טק מפותחת ותעשייה מסורתית והיא נחשבת לשנייה בהודו מבחינת היקף יצוא תעשיית ה-IT ושירותי מיקור החוץ בתחום המחשוב וככלכלה הרביעית בגודלה בין ערי הודו, אשר גם היא חוותה שינויים משמעותיים עקב מגפת הקורונה. תהליך האורבניזציה המואץ, התפתחות האזורים המסחריים והעלייה ברמת החיים הביאו בעבר לגידול בביקוש לנדל"ן למגורים בעיר, כאשר ברבעון השני לשנת 2023, בשוק הדירות למגורים בצ'נאי נרשמה עליה בשיעור השכירות של כ-1.9%, ירידה בהיצע בשיעור של כ-3% ועלייה בביקושים בשיעור של כ-18%.²⁰

ענף התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות בהודו

לפי הדוח State of mobile report 2024, סך של כ-1.12 מיליארד חיבורים סלולריים היו פעילים בהודו בתחילת 2024, כאשר נתון זה שווה ערך ל-78% מכלל האוכלוסייה.²¹

8.4.2 השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

למועד הדוח, החברה מעורבת במיזם נדל"ן בהודו באמצעות חברת JC, אשר מממנת את פעילותה מהון עצמי.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-JC ראו ביאור 9.1 ב(7) לדוחות הכספיים.

¹⁹ Dr Samantak Das And Rohan Sharma, 2023: Year In Review, JLL, (Dec 22, 2023).

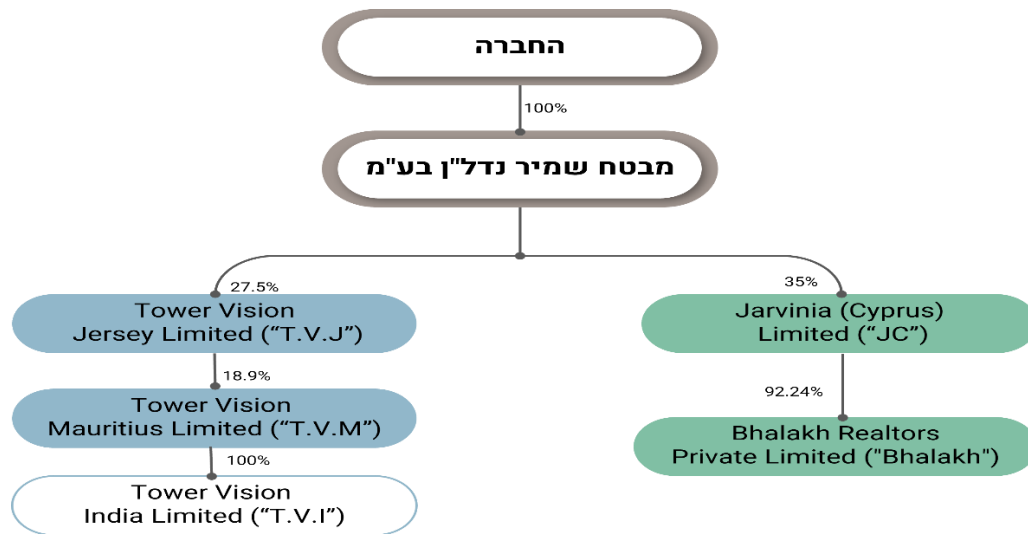
<https://shorturl.at/euyPU>

²⁰ על פי אתר MagicBricks, פורטל הנדל"ן הראשי בהודו.

²¹ הנתונים נלקחו אתר האינטרנט של DATAPORTAL, המציגה נתונים דיגיטליים גלובליים.

<https://datareportal.com/reports/digital-2024-india>

תרשים החזקות הקבוצה בהשקעותיה בהודו



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

JC השקיעה בשתי פעילויות. השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות, שמומשה בשנים קודמות והשקעה בפרויקט נדל"ן בעיר צ'נאי.

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

בחודש דצמבר 2009, התקשרה Bhalakh בהסכמים נפרדים עם כל אחת

מהחברות הייעודיות לרכישת כל זכויות הבנייה והפיתוח במקרקעין ("הסכמי הפיתוח").

JC נמצאת בתהליכים עם רוכשים מקומיים בהודו למכירת חלקה בזכויות בקרקע וזכויות הבניה בה.

8.4.3 השקעה בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

חברת ("TVJ") Tower Vision Jersey Ltd. הינה חברה פרטית, הרשומה באיי ג'רסי, המחזיקה, באמצעות חברת TV מאוריציוס ("TVM"), בחברת TV אינדיה ("TVI") אשר עוסקת בבנייה, פיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. ביום 15 ביוני 2023, חברת TVM השלימה את מכירת כל מניות חברת TVI המוחזקות על ידי הרוכשים (Ascend Telecom Infrastructure Private Limited ו-GIP EM Ascend 2 Pte. Ltd.) עימם חתמה TVM על הסכם מכירה ביום 30 בינואר 2023 ("עסקת המכירה"). תמורת המכירה ששולמה ל-TVJ 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 סכסוך תלוי ועומד של חברת TVI, חברת TVM וחברת TVJ בהודו.

התמורה שאמורה להתקבל על ידי חברת TVJ הינה סכום כולל של כ-40 מיליון דולר ("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 תביעה משפטית שהוגשה בטענה לחוב כספי 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. במהלך התקופה התקבל סך של כ-11 מיליון דולר.

בדוחות לתקופה נוצר לחברה רווח בגין עליית ערך בסך של כ-28,252 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד. מתוך סכום זה, סך של כ-18,009 אלפי ש"ח נזקף לחלק החברה בתוצאות חברות כלולות וסך של כ-10,243 אלפי ש"ח נזקף לרווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו.

8.5 השקעה בנדל"ן בארה"ב

8.5.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב Harrisonburg, וירג'יניה.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
3,306	3,257	הכנסות
2,489	1,338	רווח תפעולי
736	(402)	רווח נקי (הפסד) לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
31,811	31,202	נכסים
27,999	27,792	התחייבויות
3,812	3,409	הון עצמי
1,120	988	הון חוזר

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב ב-Evanston, אילנוי.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
4,640	4,815	הכנסות
858	2,526	רווח תפעולי
(860)	1,829	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
37,142	38,977	נכסים
32,251	32,256	התחייבויות
4,891	6,721	הון עצמי
135	(32)	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
844	843	הכנסות
587	575	רווח תפעולי
280	(378)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
8,143	7,725	נכסים
5,908	5,868	התחייבויות
2,235	1,856	הון עצמי
401	223	הון חוזר

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
595	444	הכנסות
256	196	רווח תפעולי
990	1,208	רווח נקי לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
3,856	5,045	נכסים
1,796	1,777	התחייבויות
2,060	3,268	הון עצמי
247	208	הון חוזר

התוצר המקומי הגולמי הריאלי (התמ"ג) גדל בקצב שנתי של 3.2 אחוזים ברבעון הרביעי של 2023 והסתכם בעליה של 3% בכל שנת 2023. שיעור האינפלציה השנתי לשנת 2023 הסתכם, ב-3.4%.²² החל מחודש מרץ 2022 ועד חודש דצמבר 2023 העלה הבנק המרכזי האמריקאי את ריבית הבסיס מרמה של 0.25% ל-5.33%. העלאת הריבית המהירה הובילה להאטה ניכרת בהשקעות ובעסקאות חדשות. האטה זו פוגעת בנזילות השוק ומובילה אי-ודאות לגבי מחירי נכסים. כמו כן, גורמי המימון נוקטים מדיניות דפנסיבית המובילה לקשיי מימון מחדש של נכסים. הריבית הגבוהה, בין יתר הגורמים, החלה לתת אותותיה בדמות עלייה בשיעורי ההיוון ופגיעה בשווי הנכסים.²³ כלכלת ארה"ב בעשור האחרון מתאפיינת בצמיחה מתמדת, אשר מתבטאת בעלייה בתוצר המקומי הגולמי ובצמיחה במדדים כלכליים נוספים. עם זאת, בשנת 2020, עקב משבר הקורונה, חלה ירידה במדדים שונים בכלכלה האמריקאית, ובכלל זה בשוק העבודה ובהוצאות צרכניות. מגמה זו ניכרה והתמשכה בשנת 2021 בשוק השכירות ובהיקפן הכולל של עסקאות הנדל"ן המסחרי בארה"ב.

שנת 2022 התאפיינה בתנודתיות בשווקים בעקבות שיעורי ריבית ואינפלציה גבוהים, המלחמה בין רוסיה ואוקראינה וחששות ממיתון.²⁴ שנת 2023 התאפיינה באיזון עדין בין היצע וביקוש. בעוד שאזורים מסוימים חוו עלייה במלאי הדירות, אחרים התמודדו עם מחסור מתמשך, הובילו לתחרות והשפיעו על ערכי הנכסים.²⁵

לשכת התכנון הפדרלית מפרסמת, על בסיס התחזיות, ששיעור האינפלציה השנתית אמור להיות 3.0% בשנת 2024 ו-1.8%.

²² הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.usinflationcalculator.com/inflation/current-inflation-rates>

²³ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.statista.com/statistics/247941/federal-funds-rate-level-in-the-united-states>

²⁴ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://am.jpmorgan.com/us/en/asset-management/adv/insights/market-insights/guide-to-the-markets/economic-and-market-update>

²⁵ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: https://aare.com/agent_posts/2023-in-review-real-estate-market-highlights-and-what-to-expect-in-2024

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

במהלך הרבעון הרביעי של 2023, נפח עסקאות בנדל"ן בארה"ב נותר בירידה משמעותית בהשוואה לשנים קודמות; עם זאת, הרבעון הרביעי אכן הראה עלייה קלה בפעילות העסקאות בהשוואה לשלושת הרבעונים הקודמים. הסכום המצטבר של 189.9 מיליארד דולר שהושקעו בסוגי הנכסים העיקריים במהלך 2023 היה נמוך ב-48% בהשוואה לשנה הקודמת. היקף העסקאות המצרפי על פני שנת 2023 כולה סימן את רמת הפעילות האיטית ביותר מאז 2013, ירידה של 55% משנת השיא של 2021.²⁶

8.6 מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח אור")

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

²⁶ הנתונים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.altusgroup.com/insights/us-cre-transactions>

בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (מתוכה הועמדו בתקופת הדו"ח 16.8 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח. ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, יחד עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. ההסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021. לאחר תאריך המאזן, במהלך מרץ 2024, צפויות להתחיל עבודות הבנייה להקמת המבנה החדש כשהצפי לסימומו הינו כשנתיים ממועד התחלת הבנייה. הפעילות השוטפת של בית החולים במבנה הנוכחי נמשכת כסדרה. בסיום עבודת הבנייה יהיו בבית החולים כ-250 מיטות.

לחברה שלושה דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
33,118	42,664	הכנסות
6,570	6,725	רווח תפעולי
3,233	3,153	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
66,516	73,913	נכסים
62,460	66,702	התחייבויות
4,056	7,210	הון עצמי
(28,015)	(24,503)	גרעון בהון חוזר

8.7 מבטח קין אחזקות בע"מ ("מבטח קין")

בין השנים 2022-2023 השקיעה החברה סך של כ-40.9 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרויקטי נדל"ן. החברה מחזיקה במבטח קין בשיעור של 70% בשותפות עם חברת Kin Capital Partners Inc ("KIN"). מבטח קין מתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבתי), קנדה ("GTA"), הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. ההשקעות הללו מבוצעות על ידי באמצעות חברה קנדית המוחזקת בשיעור של 100% KIN MS Investments Ltd. ("KIN MS") היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

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

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון מבטח קין.

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

8.7.1

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	
176	402	הכנסות
(246)	374	רווח (הפסד) תפעולי
(601)	1,558	רווח (הפסד) לשנה

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
20,559	23,480	נכסים
59	43	התחייבויות
20,500	23,437	הון עצמי
362	84	הון החוזר

8.7.3 שוק הנדל"ן בטורונטו, קנדה

קנדה ידועה כאחת מהכלכלות החזקות בעולם, זאת בשל משאבי טבע רבים ותעשייה מקומית מפותחת. בקנדה מתגוררים כ-38 מיליון איש והממשלה מעודדת הגירה אליה, בכל שנה מהגרים לקנדה כ-200 אלפי איש. שיעור הריבית של בנק אוף קנדה עומד כיום על 275%.

בטורונטו, העיר הגדולה בקנדה, מתגוררים קרוב ל-3 מיליון תושבים ובמטרופולין העיר חיים עוד יותר מ-6 מיליון. טורונטו היא מרכז הכלכלה הקנדית בזכות מסחר עשיר המתקיים בה ומגוון מוקדי בילוי, פנאי ותרבות. זו השנה התשיעית ברציפות ששוק הנדל"ן הקנדי רושם עליית מחירים. שוק הנדל"ן בקנדה בשנים 2021, 2022 ו-2023 הוא שוק יציב שלא הושפע מהותית לנוכח האירועים העולמיים והמשיך לרשום עליות מחירים בעיקר לנוכח ביקוש גבוה, הנובע מהגירה חיובית ממנה נהנית קנדה. מספר התחלות הבניה נמצא בירידה בשנים האחרונות, דבר אשר תורם לעלייה בביקושים. בטורונטו רבתי חלה ירידה בהיקף עסקאות המכירה, כך שבשנת 2023, ירד היקף עסקאות מכירת הדירות ב-12.1% וחלה ירידה של כ-5.4% מהמחיר הממוצע של דירה לעומת שנת 2022²⁷.

לפי תחזיות הכלכלנים, מחירי בתים בטורונטו רבתי אמורים לעלות בכ-6% עד לסוף שנת 2024. קיימת עדיין אי בהירות, בהקשר הכלכלה הקנדית ושוק הנדל"ן כאשר אזור טורונטו

²⁷ Jenna Benchetrit. Bank Of Canada Holds Key Interest Rate At 5% Agoing, CBC NEWS (Mar 6, 2024). [cbc.ca/news/business/bank-of-canada-march-6-interest-rates-1.7135198](https://www.cbc.ca/news/business/bank-of-canada-march-6-interest-rates-1.7135198)

²⁸ [Market watch](#)

רבתי הינו האזור המאוכלס ביותר בקנדה וממשיך להיות מטרה עיקרית של המהגרים לקנדה למרות ירידה זמנית במכירות, עדיין קיים פער גדול בין כמות הבתים הניתנים למכירה לעומת הביקוש מצד גורמים בעלי הכנסה בינונית²⁹.

8.8 נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח

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

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

ביום 4 בינואר 2023 התקשרה החברה 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'. כמו כן, 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 קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה

Royal LePage, The 'Great Adjustment': Canadians To Adapt To New Reality As Housing Market Returns To Near-Normal, 29 <https://shorturl.at/yY158> CISION (Dec 14, 2023).

לשירותי בניה בפרויקט בשווי של כ-45 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט מסתכמים בכ-56%. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Non-Recourse. בתאריך 1 באוגוסט 2023 התקבל היתר הבנייה לפרוייקט והחברה יחד עם שותפיה החלה בבצוע עבודות חפירה ודיפון, הצפויות להסתיים בחודש יולי 2024. במקביל, החברה פועלת לקבלת היתר בנייה לכלל הפרוייקט, אשר צפוי להתקבל ברבעון השלישי של השנה.

השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 64,910 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בנכס נדל"ן בהרצליה ראו ביאור 10.ד. (1) לדוחות הכספיים.

8.9 פיתוח נכס נדל"ן מניב ברמת גן

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השקיעה החברה סך של 19,983 אלפי ש"ח בגין נכס זה. סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 21,220 אלפי ש"ח.

9. השקעות בתחום האנרגיה

במהלך שנת 2023, הקימה החברה את קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה"), חברה בת בבעלות מלאה ובשליטה מלאה של החברה. תחת שמיר אנרגיה מרוכזת כל פעילות החברה בתחום האנרגיה, לרבות החזקות החברה ב-MRC, המחזיקה בתחנת הכוח אלון תבור³⁰, קסם אנרגיה בע"מ (חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי) ופעילות אנרגיה מתחדשת, אגירה וביו גז (בשלבי תכנון שונים). לפרטים אודות ההתקשרות בהסכם מחייב עם קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בנוגע להשקעה בשמיר אנרגיה ראו ביאור 30 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ודוח מידי מיום 18 בפברואר 2024 (אסמכתה: 2024-01-017316).

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

משק החשמל

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

³⁰ בחודש פברואר 2024 העבירה החברה את החזקותיה ב-MRC לשמיר אנרגיה.

ממשלת ישראל קבעה יעד לייצור 30% חשמל מאנרגיה מתחדשת עד לסוף שנת 2030 וכן יעד ביניים של 20% עד לסוף שנת 2025.

אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה המופקת ממקורות המתחדשים באופן טבעי, אשר אינם מתכלים כמו השמש והרוח ואינם פולטים גזי חממה או מזהמים. תמהיל מקורות יצור החשמל בישראל נכון לסוף 2022 היה בקירוב 10% אנרגיות מתחדשות, 68% גז טבעי ו-21% פחם.

קיימים מספר סוגים של אנרגיה מתחדשת, החברה פועלת בשני הסוגים הבאים:

- טכנולוגיה סולארית (פוטו – וולטאי) - תא פוטו וולטאי ממיר אנרגית שמש לחשמל. התא הפוטו וולטאי עשוי, בדרך כלל, מיריעת סיליקון שחוצצת בין שתי אלקטרודות וכאשר התא חשוף לאור, משתחררים אלקטרונים בין האלקטרודות ויוצרים זרם חשמלי. נצילות ייצור החשמל תלויה בעוצמת האור, בטמפרטורת הסביבה ובאיכות וטכנולוגיית הפאנל הסולארי.
- ייצור חשמל מביו-מסה (ביו-גז) ומפעולת פריקה ביולוגית - נעשה שימוש בפסולת חקלאית וכו' לשם הפקת אנרגיה.

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

הרפורמה במשק החשמל

בחודש יוני 2018 התקבלה החלטת ממשלה בנושא הרפורמה במשק החשמל ושינוי מבני בחח"י במסגרתה הוחלט לפעול לצמצום כוחה המונופוליסטי של חח"י, כך שהיא תידרש למכור עד שנת 2023 (כולל) חמש תחנות כוח הנמצאות בבעלותה בהספק כולל של כ-4,491 מגה וואט. בהתאם להחלטה פרסמה חח"י לוח זמנים מתוכנן לביצוע המכירה, כאשר התחנה הראשונה שנמכרה הייתה תחנת אלון תבור שנרכשה על ידי MRC (בה מחזיקה החברה 33%), בשנת 2019.

³¹ https://www.gov.il/he/departments/guides/israel_re

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

חוק משק החשמל

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

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

ההסדרים הרגולטורים החלים על יצרני חשמל פרטיים נקבעו תוך הבחנה בין טכנולוגיות הייצור השונות המשמשות אותם, ולפיכך ההסדרים החלים על החברה, אשר לה תחנת כוח בטכנולוגיה קונבנציונלית, אינם זהים להסדרים החלים על יצרני חשמל בטכנולוגיות אחרות כגון אנרגיות מתחדשות, קוגנרציה וכו'.

שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

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

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד ("אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר ("ההסכם"). על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ- 0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר

של כ-1 מיליארד דולר. במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי Take or Pay. MRC התקשרה בהסכמים עם ספקיות גז שונות על מנת לאפשר גיבוי ומגוון במקורות האספקה.

חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחנות כוח המופעלות בגז טבעי

חסמי כניסה

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

חסמי יציאה

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

לקוחות

על פי תנאי המכרז, תחנות הכוח של MRC עומדות כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכוח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל ("מנהל המערכת"), ולא יבצעו עסקאות ישירות עם צרכני קצה. בתמורה, יהיו תחנות הכח זכאיות לקבלת תשלומים קבועים לתקופה של 15 שנה ולתקופה של כ-20 שנה לפיקר, בהתאם לזמינותן התפעולית. מנגנון תשלומי הזמינות, המהווה חלק מהותי משווי האתר, מבטיח הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים חיצוניים אחרים. מלבד תשלומי הזמינות להן זכאית MRC כאמור, מוכרת MRC את החשמל המיוצר על ידה לרשת החשמל, במסגרת השוק הסיטונאי לחשמל. לפרטים נוספים ראו ביאור 11(ב)(7)(16)(ז) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

תחרות

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

יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת על מנת להפוך לשחקן משמעותי בתחום ייצור החשמל, הן בדרך של ייזום והקמה של תחנות כוח חדשות (קסם) והן בדרך של ייזום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת.

9.2 פרטים אודות השקעות החברה בתחום האנרגיה

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות המפעילות ו/או העוסקות בקידום פרויקטים להקמת תחנות כוח המופעלות בגז טבעי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*) אלפי ש"ח	שווי שוק אלפי ש"ח	שווי שוק בסמוך למועד פרסום הדוח אלפי ש"ח
MRC	9.2.2	2019	33%	189,517	לא סחירה	לא סחירה
קסם	9.2.1	2018	53.00%	6,698	לא סחירה	לא סחירה

(* העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

9.2.1 MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC")

נכון למועד הדו"ח, בעלי המניות ב-MRC הינם: החברה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו-China Harbour Engineering Company (33.3%). בין בעלי המניות ב-MRC לא קיים הסכם הצבעה. בחודש נובמבר 2018 פרסמה חברת החשמל הזמנה למיון מוקדם להשתתפות במכרז למכירת אתר אלון תבור. במחצית הראשונה של שנת 2019 החברה הצטרפה לשני גופים, כמפורט להלן, שהגישו יחדיו הצעה לרכישת תחנת הכוח באלון תבור. ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח"י") לציבור דיווח מידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd כהצעה הזוכה במכרז ("המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד. ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור בין MRC ובין חח"י.

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

ביום 16 באוגוסט 2022, התקשרה שותפות בבעלות מלאה של MRC במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר הצמודה לאתר תחנת הכוח אלון תבור. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 17 באוגוסט 2022 (אסמכתא 2022-01-104284).

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה MRC ראו ביאור 9.ב. (7) 14 לדוחות הכספיים ודוחותיה הכספיים של MRC ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוחותיה הכספיים של החברה כחברה כלולה מהותית.

9.2.1.1 להלן ריכוז נתונים אודות תחנת הכוח אלון תבור

MRC Alon Tavor Power Ltd		תחנת כוח
2 טורבינות סולר	טורבינת גז	
33.33% מהון המניות ומזכויות ההצבעה.		שיעור החזקה
אתר תחנת הכוח בבעלות MRC באזור התעשייה אלון תבור ("אתר MRC אלון תבור")		מיקום
קונבנציונלית (מחזור פתוח)	קונבנציונלית (מחזור משולב-טורבינת גז עם אפשרות לסולר)	טכנולוגיות תחנת הכוח
1992-1991	טורבינת גז – 2004 טורבינת קיטור – 2008	הפעלה מסחרית
220 (110 כל אחת)	363	הספק מותקן (MW)
רישיון ייצור קבוע מיום 02.12.2019.		סטטוס רישוי
עד ליום 02.12.2034.		תקופת הרישיון
נגה - מנהל המערכת		לקוחות
ל.ר.	תמר, אנרג'יאן, לוויטן	ספקי גז
אם.אר.סי. תפעול בע"מ (מוחזקת, בחלקים שווים, על ידי בעלות המניות ב-MRC) בתוקף עד תום תקופת הרישיון.		תפעול ותחזוקה (O&M)

9.2.1.2 להלן ריכוז נתונים אודות תחנת כוח פיקר

פיקר אלון תבור ב- MRC	
שיעור החזקה על ידי מבטח אנרגיה	33.33% מהון המניות ומזכויות ההצבעה (באמצעות שותפות בבעלותה המלאה של MRC ("שותפות אלון תבור")
מיקום	אתר MRC אלון תבור
טכנולוגיות תחנת כוח	על בסיס גז טבעי (עם יכולת עבודה בסולר) בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר)
הספק מותקן צפוי (MW)	230
סטטוס	החלו עבודות ההקמה, תחזית הפעלה הינה במחצית השנייה לשנת 2024.
פרטים נוספים	מימוש האופציה כפוף לעמידה באבני דרך שנקבעו, לרבות הפעלה מסחרית של הפיקר עד לסוף שנת 2026. לפיקר יישמר מקום ברשת החשמל והוא ייהנה מתעריף זמינות מובטח.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
713,405	707,109	הכנסות
226,225	192,252	רווח תפעולי
219,886	267,080	רווח לפני מס
169,304	205,597	רווח לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
2,339,316	2,468,155	נכסים
1,899,989	1,928,429	התחייבויות
439,327	539,726	הון עצמי
(104,358)	(104,884)	גרעון בהון החוזר
281,711	322,282	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

9.2.2 קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

קסם הינה חברה, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה.

ביום 9 לדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם. בהתאם להודעת מזכיר הממשלה שפורסמה ביום 28 במאי 2023 אישרה ממשלת ישראל את התוכניות לתשתיות לאומיות (תת"ל 98) שעניינה הקמת תחנת הכוח קסם ("תחנת קסם") אותה צפויה להקים קסם, חברה בת של החברה בה מחזיקה החברה ב-53% מהון המניות.

בחודש יולי 2023 הוגשו עתירות נגד קסם, קיבוץ גבעת השלושה, הממשלה וגופים שלטוניים נגד אישור התוכנית על ידי עיריית פתח תקוה, ראש העין, וכפר קאסם, ומועצה אזורית דרום השרון, שתלויות ועומדות בפני בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק ושאוחדו בהחלטת הבג"צ. למועד הדוח, רשות החשמל פרסמה שימוע לאסדרה על פיה תתחרה התחנה בקבלת מכסה להפעלת תחנת כוח אולם טרם התקבלה החלטה סופית בנוגע לאסדרה, לרבות לעניין תעריף הזמינות לאספקת חשמל עתידית מהתחנה.

יובהר ויודגש, כי הפרויקט נמצא בשלבי פיתוח וייזום מתקדמים והשלמתו מותנית בהשלמת הליכים ועמידה בתנאים אשר משכם עשוי להיות ממושך ואשר השליטה עליהם אינה בידי החברה.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקסם ראו ביאור 9 א. (3) ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(1,467)	(3,532)	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
39	282	נכסים
10,446	14,224	התחייבויות
(10,407)	(13,942)	גרעון בהון
(10)	276	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)

9.2.3 פעילויות נוספות בתחום האנרגיה

בנוסף, שמיר אנרגיה פועלת להקמה ולתכנון של פרויקטים נוספים:

1. תחום סולארי (מערכות פוטו-וולטאיות):

שמיר אנרגיה מקדמת מספר שיתופי פעולה לייזום והקמה של פרויקטים בתחום הסולארי. בתוך כך, שמיר אנרגיה חתמה יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמים ומזכרי הבנות, כמפורט להלן:

(א) אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת, רמת הגולן שותפות מוגבלת

(בסעיף זה "השותפות")

שמיר אנרגיה, באמצעות חברה בבעלותה מלאה, מחזיקה בשותפות יחד עם אשטרום אנרגיה מתחדשת בע"מ ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ, בחלקים שווים ביניהן, לשם ייזום, קידום ופיתוח פרויקטים קרקעיים לייצור חשמל ברמת הגולן באמצעות אנרגיה סולרית, אשר תכלול גם אגירת אנרגיה.

השותפות התקשרה בהסכמי אופציה לחכירת קרקעות מול מספר ישובים חקלאיים, במטרה להקים בשטחיהם פרויקטים סולאריים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות מתקני אגירת חשמל), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד קבלת החזקה במקרקעין. בהתאם להסכמים, ניתנה ליישובים האפשרות להיכנס כשותפים בפרויקט בדרך של השקעה בחברת הפרויקט. שיעור ההחזקה של הצדדים בחברת הפרויקט ייקבעו בצורה שונה בכל יישוב חקלאי בהתאם להוראות הסכם האופציה. יובהר, כי האופציה מול כל אחד מהישובים תהא בתוקף לתקופה של חמש שנים שתחילתה במועד החתימה על ההסכמי האופציה. יצוין, כי עד למועד הדוח, השקיעה החברה בשותפות סכומים שאינם מהותיים. למועד זה, עלותו המשוערת של הפרויקט בשלמותו, ככל שיושלם, צפויה להסתכם בסך של כ-1.5-1 מיליארד ש"ח והוא צפוי להגיע להספק כולל מרבי של עד 250 MW.

במהלך שנת 2023 קיבלה השותפות את אישור הממשלה להסמכת הפרויקט לוועדה לתשתיות לאומיות ובימים אלו מקודם במסגרת ועדה זו.

(ב) לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, התקשרו שמיר אנרגיה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ ("רפק") עם צד שלישי (בסעיף זה: "השותף") על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטים של השותף עם חברה תעשייתית גדולה. כניסתו של ההסכם לתוקף, במסגרתו יחזיקו שמיר אנרגיה ורפק, כל אחת, ב-25% מהזכויות, מותנית בקבלת אישורים נוספים.

הפרויקטים כוללים הקמה של גגות סולאריים באתרים של החברה התעשייתית ופרויקט גנרציה (ייצור חשמל מגז טבעי) בהספק מצטבר

כולל של עד 12 MW. בנוסף, מתוכננת הקמת פרויקט סולארי על שטח של 1,500 דונם ובהספק של 250 MW.

עלות הקמת הפרויקטים של הגגות הסולאריים ומתקן הגנרציה מוערכים בכ-40 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט הסולארי בנגב מוערכת, למועד הדוח, בכ- 1.1 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 30 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

2. ביו-גז:

שמיר אנרגיה מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקני ביו גז בטכנולוגיית עיכול אנאירובי לטיפול בפסולת אורגנית, לרבות פסולת חקלאית, באמצעות שיתוף פעולה עם חברה פרטית בעלת ניסיון רב בעולמות האנרגיה המתחדשת. עד כה, נחתמו מזכרי הבנות והסכמי אופציה עם מספר קיבוצים ומושבים מתוך כוונה להקים בשטחיהם מתקנים אזוריים. במקביל, פועלת שמיר אנרגיה לקידום סטטוטורי של הפרויקטים בגופי התכנון השונים. הפרויקט הראשון נמצא לקראת אישור התוכנית הסטטוטורית, המאפשרת הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית וכן בזרם אורגני של פסולת ביתית. בנוסף, הפרויקט קיבל אישור למכסה באסדרה הייעודית של מתקני ביו-גז עם תעריף של כ-55 אג' לקוט"ש לתקופה של 20 שנה.

3. אגירת אנרגיה:

בשנים האחרונות גדל משמעותית הצורך באגירת אנרגיה במשק החשמל. שמיר אנרגיה יוזמת ומקדמת פרויקטים של אגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. במסגרת זו, חתמה שמיר אנרגיה על מספר הסכמים עם קיבוצים, ישובים ובעלי קרקע פרטיים על אופציה לייזום והקמת פרויקטים של אגירת אנרגיה על אותן קרקעות.

כמו כן, שמיר אנרגיה פועלת לאיתור קרקעות נוספות בהן יש לה זיקה, באמצעות אופציה לחכירת הקרקע, לטובת הקמת פרויקטים לאגירת אנרגיה.

במסגרת זו, לחברה פרויקט בפיתוח בהיקף של עד 90 מגה וואט המקודם בימים אלו מול הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים.

עלות הקמת הפרויקט מוערכת במועד הדוח בכ-300 מיליון ש"ח.

יובהר ויודגש, כי הליכי הקידום והתכנון של הפרויקטים הנזכרים לעיל מצויים עדיין בשלבי התקדמות שונים והשלמתם מותנית בהשלמת הליכים ועמידה בתנאים רבים ובין היתר, בהשלמת הליכים סטטוטוריים, רגולטורים, הנדסיים, תכנוניים, מימוניים ועסקיים מורכבים, אשר משכם ממושך ואשר השליטה עליהם אינה בידי החברה ואשר אין כל ודאות כי יושלמו בהצלחה.

בנוסף, יודגש, כי כל הערכות החברה אודות הפרויקטים אותם היא מתכננת ו/או מקדמת כמפורט בסעיף זה לעיל ומידע והערכות אודות עלותם ותפוקתם מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססות על המידע שבידי החברה במועד זה ועל הערכותיה של החברה ותוכניותיה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש בשל גורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה כגון: השלמת ההתקשרויות לכדי הסכמים מחייבים, קבלת היתרים, עמידה במועדים המחייבים, השגת המימון הנדרש, הוצאות בלתי צפויות וכן התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19.3 להלן.

10. השקעות בחברות טכנולוגיה

10.1 כללי

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

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

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

להצלחה עצומה העונה על הציפיות הרבות של המייסדים והמשקיעים.

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

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

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

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

10.2 פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה

10.2.1 השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Bean & Co	Bean הנה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו באמצעות הפעלת טכנולוגיות מתקדמות וכן יצור, הפצה ומכירת קקאו ופלנטיין במדינות דרום אמריקה, אפריקה ואוקיאניה.	2016	גידול, שיווק ומכירה של מוצרי קקאו שונים.	23.98%	23.98%	בשנת 2023 הכנסות בסך של כ-2.9 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.1 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	-	7,432	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Supplant Ltd.	Supplant מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחסכון במים ולהגדלת היבול.	2018	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	29.293%	26.10%	בשנת 2023 הכנסות בסך של כ-1.2 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.2 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. לאחר תאריך המאזן, החברה צפויה להשלים גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך פברואר 2023 בוצע גיוס על ידי משקיעים חדשים וקיימים.	13,058	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Cellium Technologies Ltd	סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה.	2017	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	27.23%	23.42%	נמצאים בשלבי פיתוח לפרטים ראו סעיף 10.2.1.5 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת במהלך ניסיון למכירת הטכנולוגיה הקיימת ברשותה.	במהלך 2023 התבצע תהליך גיוס על ידי משקיעים חדשים וקיימים.	-	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Accelario Software Ltd	Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר ומכירות.	21.37%	18.12%	בשנת 2023 הכנסות בסך של כ-0.5 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.6 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית המלאה. החברה צפויה להשלים גיוס נוסף ממשקיעים קיימים.	במהלך 2023 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים.	6,836	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Miros Development Group Inc	חברת Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2020	חברת החזקות.	45%	45%	לפרטים ראו סעיף 10.2.1.4 להלן.	MIROS מחזיקה במניות של חברת Thalestris Limited.	-	14,948	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
תמר רובוטיקה בע"מ	תמר רובוטיקה עוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	29.81%	21.9%	בשנת 2023 אין הכנסות לחברה. לפרטים ראו סעיף 10.2.1.7 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית המלאה. החברה מנסה לגייס הון	במהלך 2023 גיוס ממשקיעים קיימים וחדשים.	-	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2023 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
							נוסף ממשקיעים.			
Stardom Media Ventures L. P	קן Stardom עוסקת בהשקעות בסטרטאפים בתחום המדיה.	2020	הקן נמצאת בשלב ההשקעות שלה.	10.55%	10.55%	לפרטים ראו סעיף 10.2.1.8 להלן.	הקן גייסה 65 מיליון דולר, מתוכם החברה התחייבה להשקיע סך של 6.8 מיליון דולר.	-	21,854	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

(*) השווי בספרים כולל הלוואות בעלים.

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

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

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

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Bean.

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

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
2,473	2,918	הכנסות
(3,108)	(2,725)	הפסד תפעולי
(17,679)	(6,481)	הפסד לפני מס
(19,070)	(6,533)	הפסד לשנה

להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
32,967	31,057	נכסים
32,951	37,638	התחייבויות
17	(6,581)	הון עצמי (גרעון בהון)
(1,511)	(1,180)	גרעון בהון החוזר
(3,078)	(4,634)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

10.2.1.2 Supplant Ltd ("סופלנט")

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

במהלך השנים 2018-2022 השקיעה החברה סך של 13.2 מיליון דולר (כ-45 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב-Supplant ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על 29.293%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון סופלנט.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-Bean ראו ביאור 10 ב. (7) 12 לדוחות הכספיים.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות סופלנט (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
623	1,234	הכנסות
(14,295)	(13,946)	הפסד תפעולי
(14,120)	(13,732)	הפסד לתקופה

להלן מידע כספי מאזני אודות סופלנט (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
13,793	11,285	נכסים
3,112	3,477	התחייבויות
10,681	7,808	הון עצמי
5,823	3,263	הון חוזר

10.2.1.2 Aliada Group. Inc ("אליאדה")

אליאדה הינה חברת אחזקות, המחזיקה ב-IP בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים. במהלך שנת 2016 החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 2.7 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-30.84%. בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של כ- 2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE).

במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה לשם מיזוג עם חברה הפועלת בתחום פעילותה.

במהלך תקופת הדוח, מכרה החברה את השקעה באליאדה. כפועל יוצא מכך רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך 5,337 אלפי ש"ח.

10.2.1.3 Miros Development Group Inc ("Miros")

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

למועד הדוח, החברה מחזיקה ב-Miros בשיעור של 45%.

10.2.1.4 Cellium Technologies Ltd ("סליום")

ביום 2 בפברואר 2017 התקשרה החברה עם חברת סליום בהסכם השקעה. סליום מפתחת מערכות רדיו מתקדמות, המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים, של תקשורת סלולרית בדור רביעי וחמישי ותקשורת WiFi. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשרות וביצועי רשת מעולים תוך עלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.

במהלך השנים 2017 עד 2022 השקיעה החברה בסליוס סך כולל של 5.8 מיליון דולר (כ-19.8 מיליון ש"ח). שיעור החזקות החברה בסליוס עומד על 27.23%. לחברה שני דירקטורים מתוך חמישה בדירקטוריון סליוס.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(20,822)	(15,392)	הפסד תפעולי
(19,670)	(15,103)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
5,565	6,188	נכסים
2,071	4,834	התחייבויות
3,494	1,354	הון עצמי
2,834	3,812	הון חוזר

10.2.1.5 Accelario Software Ltd. ("Accelario")

Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית. במהלך השנים 2019-2023 השקיעה החברה סך של כ-14.3 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 24.04%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Accelario.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Accelario (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
405	565	הכנסות
(3,559)	(3,291)	הפסד תפעולי
(3,559)	(3,336)	הפסד לתקופה

להלן מידע כספי מאזני אודות Accelario (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר 2020		
2022	2023	
3,870	4,569	נכסים
1,072	545	התחייבויות
2,798	4,024	הון עצמי
553	923	הון חוזר

10.2.1.6 תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")

תמר רובוטיקה הינה חברה המפתחת ומייצרת רובוט לניתוחי מוח. במהלך השנים 2019-2021 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-11.5 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 31.708%. במהלך התקופה הפחיתה החברה את מלוא השקעה בתמר רובוטיקה ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 4,825 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד. לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון תמר רובוטיקה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(7,081)	5,360	הפסד תפעולי
(6,420)	5,188	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
4,168	2,585	נכסים
703	419	התחייבויות
3,465	2,166	הון עצמי
3,007	1,826	הון חוזר

10.2.1.7 Stardom Media Ventures L.P ("Stardom")

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

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Stardom (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
73	(185)	רווח (הפסד) תפעולי
8	(260)	רווח נקי (הפסד) לשנה

להלן מידע כספי מאזני אודות Stardom (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
44,289	49,000	נכסים
923	357	התחייבויות
43,366	48,643	הון עצמי
906	312	הון חוזר

10.2.2 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

10.2.2.1 השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
State of Mind Ventures ("SOMV")	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בשלבים מוקדמים בתחום הביו דאטה, חלל, תקשורת, סייבר ועוד.	2015	Investment period over	10.667%	החברה התחייבה להשקיע 8 מיליון דולר, מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.23 – 7.9 מיליון דולר.	32,872	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
State of Mind Ventures - קרן 2	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה.	2018	Investment period	5.8%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 6 מיליון דולר מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.23 5.1 מיליון דולר.	13,088	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period over	11.84%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.23 2 מיליון יורו.	32,340	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

10.2.2.2 השקעות נוספות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שיעור החזקה בפועל	שווי בספרים ליום 31.12.23 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
גילת רשתות לוויין בע"מ	גילת עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של תחנות לוויין זעירות לרשתות תקשורת המספקות תקשורת לוויינים בין אתר מרכזי למספר רב של משתמשי קצה המפוזרים במקומות רחוקים.	2000	4.932%	62,319	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם לשווי שוק בבורסה. לפרטים ראו סעיף 10.2.2.2.1.
Lendbuzz	Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב.	2017	7.83%	178,967	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם להערכת שווי שבוצעה בהתאם למודל OPM. לפרטים ראו סעיף 10.2.2.2.2.

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה השקעות ב-12 חברות טכנולוגיה נוספות אשר ההשקעה בהן מוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (על פי שווי החברות בגיוס האחרון). (שווי החברות נע ברובו בין 1.5 מיליון ש"ח ועד ל-21 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-64.5 מיליון ש"ח). שיעורי החזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 12 החברות, 7 חברות הינן בתחום הרפואה ו-5 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו במהלך תקופת הדוח רווחים משערוך בסך כולל של 11,423 אלפי ש"ח והפסדים משערוך בסך כולל של 33,843 אלפי ש"ח.

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

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מחזיקה ב-2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.932% מהון המניות של גילת.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בגילת ראו ביאור 6 ג. לדוחות הכספיים.

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

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

במהלך השנים 2017-2022 השקיעה החברה סך של כ-10.1 מיליון דולר (כ-34.3 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החזקות החברה ב-Lendbuzz מסתכמות בכ-7.83% (6.74% בדילול מלא).

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 178,967 אלפי ש"ח.

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

פרק ד

מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

11. תחרות

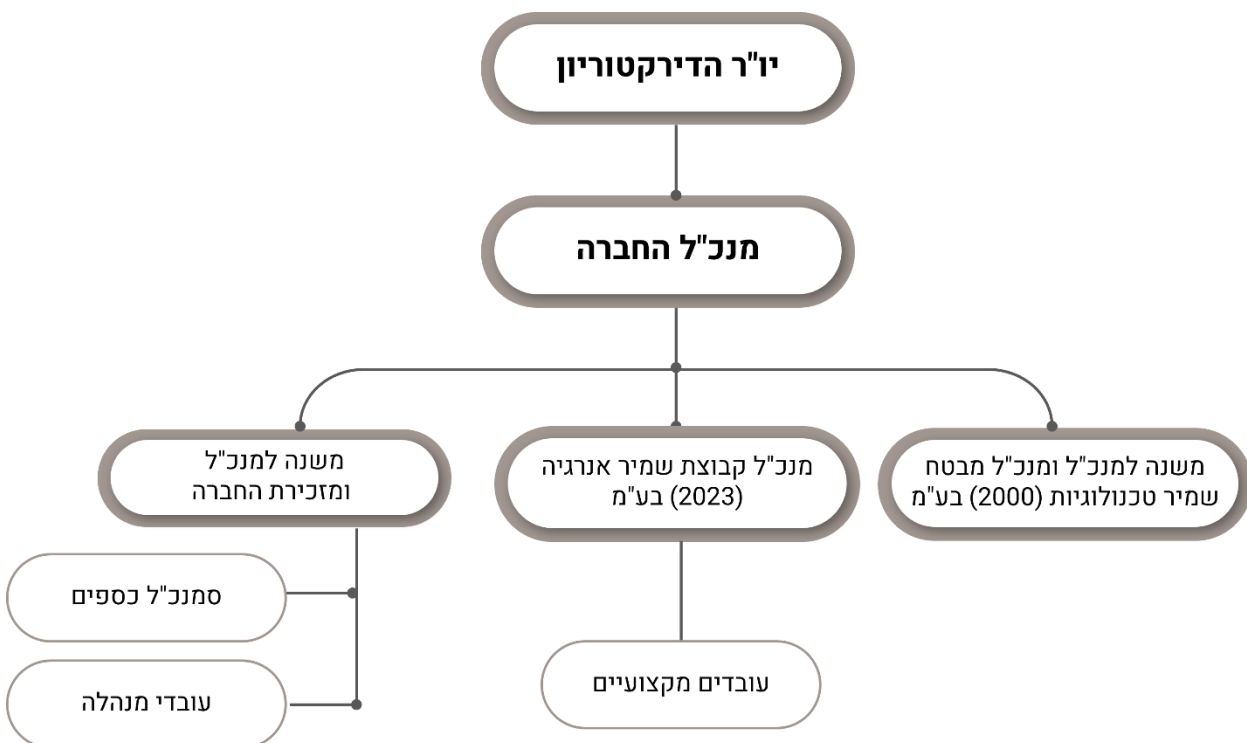
בישראל ובחו"ל קיימים גופים רבים (פרטיים וציבוריים) המתחרים בחברה בתחומי פעילותה.

12. הון אנושי

בחברה מועסקים שמונה עובדים. מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה. בתפקידו, מר שמיר מרכז ומנתב את האסטרטגיה העסקית של החברה, ובתוך כך של חלק מהחברות המוחזקות על ידה. לפיכך, לחברה תלות מהותית בפעילותו של מר שמיר.

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר מאיר שמיר ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן ובאור 17 ב' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן.

להלן תרשים ארגוני של החברה:



13. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם ההון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 484,183 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023, ההון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 142,038 אלפי ש"ח.

14. מימון

14.1 להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוב בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2023:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2023		
הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
6.9%-7.75%	6.95%-7.36%	מקורות בנקאיים
6.9%-7.22%	-	אגרות חוב

14.2 מגבלות אשראי

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

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

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

14.3 שעבודים

החברה שעבדה את מלוא זכויותיה במגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ לטובת הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי.

14.4 הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים ליום 31.12.2023

שם המלווה	תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'
היקף הלוואה	מסגרת של 250 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 370 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 500 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2023	192.7 מיליון ש"ח	(***)	(***)
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס -1.16% -1.26%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.5%-0.5%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.6%-0.6%
מנגנון הפירעון	100 מיליון ש"ח בתום התקופה (9/2025). פירעון ריבית רבעוני. 72.7 מיליון ש"ח לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית רבעוני. 19.9 מיליון ש"ח הלוואת אונקול.	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	ינואר 2024 עד אפריל 2028	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה.
בטוחות	שעבוד מניות מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ.	כן (**)	כן (**)
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	כן

שם המלווה	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'	תאגידי פיננסים
היקף ההלוואה	מסגרת של 300 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 310 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	257.5 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2023	(***)	(***)	292 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת. הלוואה נון ריקטורס.
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.7% - 1.7%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.8% - 1.8%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 3.25% - 6.25%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה.	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	התחייבות לתאגיד פיננסי בגין מימון פרויקט ספציפי הנפרע במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט.
בטוחות	כן (**)	כן (**)	שיעבוד ספציפי על הזכויות הכספיות של החברה בפרויקט ובהתאם נקבע שיעור התמורה לו הוא זכאי.
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	לא

(*) ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

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

(***) מסגרות האשראי מחודשות באופן שוטף לתקופות שונות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היקף האשראי המנוצל עומד על סך כולל של 1,055 מיליון ש"ח, מתוכם הלוואות לזמן קצר בסך 297 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך (לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים) בסך של 1,055 מיליון ש"ח.

אגרות חוב שהונפקו על ידי חברה מאוחדת מניף:

שם המלווה	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב)
היקף ההלוואה	הנפקת אגרות חוב סך של 320 מיליון ש"ח	הנפקת אגרות חוב סך של 152 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2023	319.04 מיליון ש"ח	150.708 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל פלוס 2.4%	ריבית קבועה בשיעור 7.22%
מנגנון הפירעון	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.
מועדי פירעון	החל מספטמבר 2024 עד ספטמבר 2026.	החל מינואר 2024 עד יולי 2028.
בטוחות	לא	לא
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן

(*) ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

15. מיסוי

ראו ביאורים 2 יג' ו-15 לדוחות הכספיים.

16. הליכים משפטיים

החברה אינה צד לתביעות משפטיות מהותיות.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

לצורך מימוש היעדים המתוארים לעיל, תשתמש החברה באמצעים הכספיים העומדים

לרשותה ובניסיון הניהולי שנצבר בידי נושאי המשרה בה.

18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

19. דיון בגורמי סיכון

19.1 סיכוני מקרו

19.1.1 גורמים מדיניים, פוליטיים וביטחוניים - ערכן של החברות המוחזקות על-ידי

החברה מושפע, בין היתר, מגורמים מדיניים, בריאותיים (מגיפת הקורונה)

פוליטיים וביטחוניים בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה עליהם.

19.1.2 המצב הכלכלי בישראל - להאטה הכלכלית בישראל עלולה להיות השפעה

שלילית על מצבן של החברות המוחזקות על ידי החברה. השפעות שליליות על

תוצאות פעילותן של חברות בהן השקיעה החברה עשויות להביא לירידה בשווי

השקעותיה של החברה בחברות האמורות.

19.1.3 שיעורי ריבית ואינפלציה - החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית

והאינפלציה המשפיעים, הן באופן ישיר והן באופן עקיף, על התוצאות העסקיות

של החברה ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלה, וזאת בגין ההשפעות על

ההלוואות שנוטלות החברה וחברות כלולות שלה, שבאות לידי ביטוי בעלות

הוצאות המימון הנגרמות להן.

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

19.2 סיכונים ענפיים

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

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

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

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

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

19.3 סיכונים מיוחדים לחברה

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

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

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

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

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

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

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



דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

חלק ב

דוח הדירקטוריון

תוכן העניינים

106	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
120	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	חלק ב'
122	היבטי ממשל תאגידי	חלק ג'
127	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	חלק ד'

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2023 ("תקופת הדוח").

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

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

1.2. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח

1.2.1. לפרטים בדבר האירועים החיצוניים אשר משפיעים על פעילותה של החברה, ראו חלק א' (תיאור עסקי החברה).

1.2.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

1.2.2.1 ביום 4 בינואר 2023 החברה התקשרה בסדרת הסכמים לעניין הקמת פרויקט

בנייה על הקרקע של החברה ברחוב מנופים בהרצליה, ביחד עם צדדי ג' בעלי

חלקות צמודות. ראו דוח מידי מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא -01-2023

002826) וביאור 11 ד. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.2.2.2 בהתאם להודעת מזכיר הממשלה שפורסמה ביום 28 במאי 2023 אישרה

ממשלת ישראל את התוכניות לתשתיות לאומיות (תת"ל 98), שעניינה הקמת

תחנת הכוח קסם אותה צפויה להקים קסם אנרגיה בע"מ, חברה בת של

החברה בה מחזיקה החברה 53% מהון המניות. לפרטים נוספים ראו דוח
מידי מיום 29 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-056916) וביאור 9 א. (3)
(ב) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

2. השפעות על הרווח הנקי

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

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

ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בעיקר, בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו בין היתר משינויים בשער החליפין של הדולר בתקופה המדווחת. באשר להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראו סעיף 6.4 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) וביאור 1 ג' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

3. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023

לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה	
	ביום 31 בדצמבר 2022	2023
נכסים שוטפים	593,031	1,271,328
הגידול נובע, בעיקר, מגידול בהלוואות לחברות קבלניות, בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת, מניף.		
נכסים שאינם שוטפים	2,726,168	2,787,681
הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות, משיערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*) ומהשקעות נוספות שבוצעו במהלך התקופה.		
סך הכל נכסים	3,319,199	4,059,009
התחייבויות שוטפות	329,465	787,144
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר ומחלויית שוטפות של אגרות חוב ואשראי מתאגיד פיננסי בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת.		
התחייבויות שאינן שוטפות	1,516,329	1,600,798
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת.		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,290,269	1,437,921
הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה, הנובע, בעיקר, ממימוש ומשערוך השקעות ומחלק החברה בתוצאות חברות כלולות (*).		
זכויות שאינן מקנות שליטה	183,136	233,146
סך הכל הון	1,473,405	1,671,067
סך הכל התחייבויות והון	3,319,199	4,059,009

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

4. תוצאות הפעילות העסקית

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022 (**)	2023
רווח שוטף	75,776	127,489
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ומימון והפרשה למיסים נדחים. לפרטים ראו טבלה שלהלן.		
רווח אחר (*)	93,349	13,000
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות בחברות טכנולוגיות. לפרטים ראו טבלה שלהלן.		
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה	169,125	140,489
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	174,632	147,279
רווח למניה בסיסי	17.71	14.72
רווח למניה מדולל	17.71	14.72

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

(**) באשר להסברים של שנת 2022 מול שנת 2021 ראה את דוח הדירקטוריון בדוח הכספי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 29 למרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-034530).

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בכל אחד מהרבעונים בשנת 2023 ראו סעיף 1 בפרק ד' בדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד). החברה הינה חברת החזקות, אשר תוצאותיה העסקיות של החברה מורכבות ומושפעות בעיקר מחלקה של החברה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות על ידה ומפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות. לפיכך, קיימת שונות רבה בתוצאות החברה על פני הרבעונים השונים.

4.2. להלן יפורטו נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח (באלפי

ש"ח):

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
טכנולוגיה						
1,665	1,614	51	4,923	4,923	-	גילת
(28,850)	-	(28,850)	(4,740)	-	(4,740)	Bean & Co
69	-	69	(5,337)	(5,337)	-	אליאדה
(10)	-	(10)	-	-	-	מירוס
(12,469)	(6,832)	(5,637)	(4,368)	(206)	(4,162)	סליום
(1,456)	643	(2,099)	(5,096)	(3,784)	(1,312)	תמר רובוטיקה
(466)	-	(466)	(880)	(880)	-	Outcert
461	-	461	342	-	342	Stradom
(2,660)	271	(2,931)	(1,764)	1,075	(2,839)	Accelario
(3,497)	12,316	(15,813)	(11,700)	3,352	(15,052)	Supplant
(6,852)	(6,588)	(264)	-	-	-	BLST
4,460	4,460	-	(12,130)	(12,130)	-	SOMV
1,528	1,528	-	(3,241)	(3,241)	-	SOMV2
16,397	16,397	-	(4,286)	(4,286)	-	קרן Target
81,538	81,538	-	42,812	42,812	-	Lendbuzz (**)
(11,225)	(11,225)	-	(21,387)	(21,387)	-	אחרות
38,633	94,122	(55,489)	(26,852)	911	(27,763)	סה"כ
נדל"ן						
27,867	-	27,867	26,180	-	26,180	מגדלי הוד השרון
3,049	-	3,049	3,881	-	3,881	נכסים בארה"ב
(505)	(505)	-	(2,951)	(2,951)	-	קבוצת ג'רביניה
2,045	2,045	-	28,252	28,252	-	TVJ (***)
2,692	-	2,692	2,661	-	2,661	מבטח אור לגיל השלישי
4,972	4,972	-	(8,240)	(8,240)	-	נכס בהרצליה
1,826	1,826	-	327	327	-	נכס ברמת גן
(234)	-	(234)	4,105	-	4,105	נכסים בקנדה
(5,667)	(5,667)	-	99	99	-	אחרות
36,045	2,671	33,374	54,314	17,487	36,827	סה"כ

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

² כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בינכוי מס.

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
ש"ח	אחר	שוטף	ש"ח	אחר ²	שוטף ¹	
						אנרגיה
58,488	-	58,488	68,685	-	68,685	MRC Alon Tavor (*)
(279)	-	(279)	(1,294)	-	(1,294)	קסם אנרגיה
(1,291)	-	(1,291)	(2,758)	-	(2,758)	שמיר אנרגיה
56,918	-	56,918	64,633	-	64,633	ש"ח
						השקעות מימוניות
46,563	-	46,563	62,007	-	62,007	מניף
6,419	-	6,419	(3,151)	-	(3,151)	דוידסון
3,495	-	3,495	7,179	-	7,179	Finergy
56,477	-	56,477	66,035	-	66,035	ש"ח
188,073	96,793	91,280	158,130	18,398	139,732	ש"ח תרומת המגזרים
(3,444)	(3,444)	-	(5,398)	(5,398)	-	השקעות אחרות
(8,846)	-	(8,846)	(14,550)	-	(14,550)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(6,658)	-	(6,658)	2,307	-	2,307	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
169,125	93,349	75,776	140,489	13,000	127,489	רווח נקי

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

במהלך שנת 2023 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-33.3%) עמד על סך של כ-68.7 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. סך ההכנסות של MRC לשנת 2023 מנגזרים משובצים בגין האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-133.8 מיליון ש"ח (לשנת 2022 סך ההכנסות עמדו על סך של כ-62.1 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות משינויים באירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-73.7 מיליון ש"ח (לשנת 2022 סך ההוצאות עמדו על סך של כ-68.3 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC בשנת 2023 עמדו על 707,109 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-0.9% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 192,252 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-15% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ירידה זו נובעת

מקנסות תפעוליים בגין אי זמינות יחידות הייצור עקב תקלות, שקיבלה MRC ממנהל המערכת, בסך של כ-21 מיליון ש"ח. בימים אלה ממשיכה MRC לנהל דיונים עם נגה ורשות החשמל בנוגע לקנסות. הקנסות הוכרו כהפחתת הכנסה.

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

לפרטים נוספים אודות תרומתה של Lendbuzz לרווח של החברה לתקופה, לרבות שווי ההשקעה בסמוך למועד הדוח (מועד אישור הדוחות הכספיים) ראו באור 16. ו-26ב. לדוחות הכספיים.

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

לפרטים נוספים אודות תרומתה של TVJ לרווח של החברה לשנת 2023 ראו באור 9 ב. (7) 2. (ב) לדוחות הכספיים.

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. 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 שהתמורה 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.

5.2. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת (מניף), בניכוי דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.	(838,475)	(435,933)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(173,251)	(23,845)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומהנפקת אג"ח בחברה מאוחדת (מניף).	862,181	490,585	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

5.3.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
577,945	1,259,103	יתרות נכסים נזילות (*)
(1,831,183)	(2,365,120)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(1,253,238)	(1,106,017)	נכסים נטו
2.5	2.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

(**) כולל, בעיקר, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, כולל ריבית שנצברה.

5.3.2. מאפייני מימון

פעילות החברה סולו (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מהלוואות מתאגידים בנקאיים, מתמורה ממימוש נכסים ומדיבידנדים ודמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות.

פעילות החברה במאחד ממומנת, בעיקר מהלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסים, מהנפקת אגרות חוב, מתמורה ממימוש נכסים, מדיבידנדים ודמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	
(445,179)	(897,076)	451,897	(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	יתרה לתחילת תקופה
(28,647)	-	(28,647)	-	-	-	דיבידנד ששולם
(24,057)	-	(24,057)	(14,271)	-	(14,271)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(598,509)	598,509	-	(355,610)	355,610	קבלת הלוואות, נטו
-	(316,376)	316,376	-	(149,189)	149,189	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת
-	35,601	(35,601)	-	125,566	(125,566)	פירעון התחייבויות פיננסיות
2,385	-	2,385	35,825	-	35,825	דיבידנד שהתקבל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים* 47,791	נכסים נזילים* 4,817	נכסים נזילים* -	נכסים נזילים* 4,817	
	-	47,791	4,817	-	4,817	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(109,814)	-	(109,814)	(33,504)	-	(33,504)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות נטו
(36,674)	-	(36,674)	26,507	-	26,507	פירעון (מתן) הלוואות לז"א לחברות כלולות ואחרות, נטו
(10,467)	-	(10,467)	(11,132)	-	(11,132)	רכישת נדל"ן להשקעה, נטו
(836,064)	-	(836,064)	(339,709)	-	(339,709)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
98,442	-	98,442	69,736	-	69,736	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
176,211	-	176,211	624,425	-	624,425	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, בין ז"א לז"ק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	נכסים נזילים*	
6,294	-	6,294	(8,449)	-	(8,449)	רווחים (הפסדים) מפרויקטים
18,525	-	18,525	(18,525)	-	(18,525)	מיון נדל"ן להשקעה, בין ז"א לז"ק
(73,055)	(4,968)	(68,087)	(63,081)	(8,834)	(54,247)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיסים ששולמו בניכוי הכנסות מימון, נטו
(38,929)	(49,855)	10,926	(125,418)	(145,870)	20,452	הוצאות מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(1,106,017)	(2,365,120)	1,259,103	יתרה לסוף התקופה

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

5.3.4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

5.3.5. תמהיל החזקות

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

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך החזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	65%
מגדלי הוד השרון	6%
MRC Alon Tavor	5%
Lendbuzz	5%
נדל"ן להשקעה	2%
גילת	2%
Finergy	2%
TVJ	1%
סה"כ	88%

5.3.6. הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

למידע בדבר הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך שנטלה החברה, ראו ביאור 12-13 לדוחות הכספיים.

5.3.7. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות

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

ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 142,338 אלפי ש"ח.

6. דוח סולו מורחב

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

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

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי

ניהולם

7.1. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

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

7.2. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

7.1.1 סיכוני שוק - החברה הינה חברת אחזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה בגורמים חיצוניים, כגון: המיתון במשק, המצב הכלכלי בישראל, מצב שוק הנדל"ן בישראל ובארצות בחו"ל בהן יש בבעלות החברה נכסי נדל"ן, תנודות בשווקי ההון וכד'.

7.1.2 סיכוני ריבית - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי במט"ח. שינויים בשיעורי ריבית "הפריים" בעולם עשויים להשפיע על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה. ראה טבלת רגישות מימון בסעיף ב'

7.1.3 שינויים בשערי החליפין - השקעות החברה ברכישת ני"ע סחירים בבורסות בחו"ל ובנכסים בחו"ל וההלוואות שנטלה החברה כנגד אותן השקעות, מושפעות מתנודתיות בשערי החליפין ובעיקר הדולר.

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

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

7.1.6 סיכון השפעות מלחמת חרבות ברזל - לפרטים ראו סעיף 19.1 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) וביאור 1 ג' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

7.3 דוח בסיסי הצמדה

לפרטים אודות דוח בסיסי הצמדה מאוחד, ראו באור 25 ח' לדוחות הכספיים.

7.4 טבלאות מבחני רגישות

בקשר עם מבחני הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לפרק זה להלן.

8. תרומה וסיוע לקהילה

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

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

בשנת 2023 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ-2,056 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Taglit Birthright) ולפרויקט "אמץ לוחם".

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

10. דירקטורים בלתי תלויים

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

11. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

11.1. פרטי המבקר הפנימי

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

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

11.2. דרך המיני

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

11.3. תכנית הביקורת

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

תכנית הביקורת השנתית של החברה כוללת בדרך כלל את הנושאים הבאים: דיווחים לרשויות, עסקאות עם בעלי עניין, בדיקת יישום נוהל השקעות, בדיקת יישום נוהל תרומות, בדיקת תשלומי שכר לדירקטורים, סקירת דוח הביקורת של חברה בת, בדיקת יישום החלטות דירקטוריון וועדת ביקורת, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, סקר אבטחת מידע וסייבר.

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

11.4. אחזקות מהותיות בתאגידים

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

11.5. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2023 היה כ- 65 שעות, מתוכן כ- 43 שעות בגין ביקורת פנים וכ- 22 שעות בגין SOX. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.

11.6. תקנים מקצועיים

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

החברות וסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית.

11.7. דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. בשנת 2023 הגיש המבקר 2 דוחות ביקורת. להלן פירוט המועדים בהם הוגשו דוחות ביקורת ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הדיון בדוח	מועד הגשת הדוח	נושא הביקורת
28/5/2023	24/5/2023	דיווחים לרשויות, בדיקת תשלומים לבעלי השליטה, בדיקת נוהל תרומות, בדיקת יישום החלטות הוועדות, דיווח על ביקורת פנים בחברה בת
24/8/2023	-----	דיון משלים בתוכנית האכיפה
26/11/2023	23/11/2023	בדיקת יישום נוהל השקעות, מעקב סקר אבטחת מידע, השלמת סקר ציות, סקירה דוחות ביקורת פנים חברה בת

11.8. עצמאות ומעמד המבקר הפנימי

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

11.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

11.10. תגמול

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2023 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-23 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

12. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

12.1. רואה החשבון המבקר –

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

12.2. נתוני שכר טרחה

שנה	שירותי ביקורת ומס
	אלפי ש"ח
2023	475
2022	440

12.3. קביעת שכר רואה החשבון המבקר

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

13. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2023 ועד

למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאור 30 לדוחותיה הכספיים של החברה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של

התאגיד

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

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	31.12.2023
שווי נושא ההערכה (אלפי ש"ח):	1,084,450
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצ"ב.
שיעור היוון:	

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

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי הנגזר המשובץ בגין תרימי המזומנים הצפויים מזמינותה של תחנת הכח אלון תבור
עיתוי הערכה:	31.12.2023
שווי נושא ההערכה (אלפי ש"ח):	21,746
פרטים אודות מעריך השווי:	יניב אבדי, שותף מייסד בטא פייננס צ.י.ש בע"מ ומומחה במימון והערכות שווי. בעל ניסיון בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הקצאות עלות רכישה (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים ועוד.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן: שיעור היוון:	גישת היוון הכנסות.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 24 במרץ 2024.



מבחני רגישות לשינויים
בשווי ההוגן של מכשירים
פיננסיים עיקריים

נספח א

מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים

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

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

שינויים בשער החליפין		שווי הוגן ליום 31.12.2023	שינויים בשער החליפין		
-10%	-5%		5%	10%	
(900)	(450)	8,996	450	900	מזומנים ושווי מזומנים
(42,582)	(21,921)	425,817	21,291	42,582	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(18,816)	(9,408)	188,163	9,408	18,816	הלוואות לחברות כלולות
(62,298)	(31,149)	622,976	31,149	62,298	סה"כ

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

ירידה בשיעור הריבית		ערך ליום 31.12.23	עליה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		5%	10%	
(61,923)	(31,238)	2,584,926	31,800	64,169	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות (*)
7,885	3,950	(1,588,726)	(3,966)	(7,945)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
5,255	2,635	(291,555)	(2,651)	(5,316)	התחייבות לתאגיד פיננסי
5,219	2,613	(465,524)	(2,619)	(5,244)	אגרות חוב
(43,564)	(22,040)	239,121	22,564	45,664	סה"כ

(*) ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי

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

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן ליום 31.12.2023	שינויים בשווי ההוגן		
-10%	-5%		5%	10%	
(44,452)	(22,226)	444,518	22,226	44,452	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(18,555)	(9,277)	185,548	9,277	18,555	הלוואות המירות לחברות כלולות
(63,007)	(31,503)	630,066	31,503	63,007	סה"כ



דוח סולו מורחב

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

נספח ב

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח).

סעיף		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2023
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		7,853	38,403
הלוואות לזמן קצר		129,576	159,923
נדל"ן להשקעה		18,525	-
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים		5,268	2,736
סה"כ נכסים שוטפים		161,222	201,062
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		399,008	427,374
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך		858,467	956,900
נדל"ן להשקעה		53,877	86,130
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש		3,166	2,382
סה"כ נכסים לא שוטפים		1,314,518	1,472,786
סה"כ נכסים		1,475,740	1,673,848
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		18,154	51,934
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה		16,490	12,374
סה"כ התחייבויות שוטפות		34,644	64,308
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות		142,621	166,937
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים		8,206	4,682
סה"כ התחייבות לזמן ארוך		150,827	171,619
הון			
הון עצמי		1,290,269	1,437,921
סה"כ התחייבויות והון		1,475,740	1,673,848

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2022	2023	
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך		
173,443	220,721	מניף
193,884	219,208	מגדלי הוד השרון
154,298	189,517	MRC Alon Tavor
55,802	44,613	TVJ
35,266	32,542	דוידסון
11,956	7,432	BEAN
16,556	13,058	Supplant
5,337	-	Aliada
14,948	14,948	מירוס
8,972	8,388	Bon MS Holdings
11,525	13,610	Bon MS Evanston
2,359	2,021	Bon MS Greensburg
2,174	3,556	Bon MS Davis
9,299	9,585	Target Ytrium
585	-	סליום
5,096	-	תמר רובוטיקה
6,560	6,836	Accelario
18,355	20,851	Stradom
4,828	4,828	ג'רביניה
4,761	6,609	קסם
20,622	23,283	מבטח אור לגיל השלישי
38,123	46,919	קין (נכסים בקנדה)
54,040	62,344	Finergy Capital LLC
-	500	שותפות אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת
<u>9,678</u>	<u>5,531</u>	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
858,467	956,900	

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2022	2023	
<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u>		
57,396	62,319	גילת
45,003	32,872	קרן SOMV
15,430	13,089	קרן SOMV2
36,898	32,340	קרן Target
136,155	178,967	Lendbuzz
108,126	107,787	השקעות אחרות
399,008	427,374	

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2022	2023	
2,455	2,530	דמי שכירות, יעוץ וניהול
81,946	146,189	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,680	-	הכנסות אחרות
18,875	21,939	הכנסות מימון, נטו
84,505	2,912	רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות
6,628	(8,659)	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(22,925)	(26,825)	הוצאות הנהלה וכלליות (*)
176,164	138,086	רווח לפני מיסים על הכנסה
(7,039)	2,403	מיסים על הכנסה
169,125	140,489	רווח לתקופה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2023

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2023

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
138	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
139-141	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
142-143	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
144	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
145	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
146-148	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
149-151	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
152-235	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמסוברים בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

תל אביב, 24 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0% וכ- 0.6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.7% ו- 0.7%, מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים 2023 ו-2022, ו- 2021 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכמה לסך של כ- 471,069 אלפי ש"ח וכ- 507,492 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 הסתכם לרווח בסך של 92,861 אלפי ש"ח, לרווח של כ- 41,277 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ- 36,276 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

שווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים לא סחירים (רמה 3)

כמתואר בביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים, השקעות במכשירים הוניים של חברות שאין מאוחדות ושאינן בהן שליטה משותפת או השפעה מהותית נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, השווי הכולל של השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן אשר אין בגינן מחיר מצוטט (השקעות ברמה 3) הינו 356,849 אלפי ש"ח והחברה הכירה ברווח מהשינוי בשווי ההוגן בשנת הדוח בסך של 12,577 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי הוגן של ההשקעות הינו אומדן משמעותי. החברה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות לקביעת השווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. מודלים אלו הינם סובייקטיביים ומבוססים בין היתר על שיקול דעת של ההנהלה ויועציה הכלכליים לגבי פרמטרים שאינם נצפים כגון מועד הנזלה חזוי וסטיית תקן. לפיכך, השווי הוגן של אותן השקעות מסווג ברמה 3 למדרג השווי הוגן ("רמה 3"). שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של ההשקעות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה החברה שימוש ראה ביאור 26'.

מרבית ההשקעות האמורות הינן בתחום הטכנולוגיה, בחברות שאין להן עדיין מכירות משמעותיות.

ההנהלה קובעת את השווי הוגן של ההשקעות האמורות בהתבסס, בין היתר, על מידע זמין על שווי ההשקעה כגון הנפקה או גיוס מצדדים שלישיים ככל שקיים, ובמקרים בהם חלף פרק זמן ממושך ממועד הגיוס/ההנפקה האחרון, בחינה האם קיימות נסיבות המעידות על כך ששווי המניות הנגזר מעסקת הרכישה/השקעה אחרונה במניות החברה המוחזקת אינו משקף את השווי הוגן שלהן במועד הדוחות הכספיים, כגון שינויים מהותיים בפעילות או בסביבה העסקית של המושקעת.

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

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

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

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

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

הפרשה כללית להפסדי אשראי חזויים מהלוואות לחברות קבלניות

כמפורט בביאור 6ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים בחברה המאוחדת מניף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה על סך של כ- 11,731 מיליוני שקלים. כאמור בביאור 4ב(4) תהליך הערכת ההפסד הגלום בהלוואות החברה, אשר אין בגינן ראיות להפסד ספציפי, מתבסס על אומדנים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על ההפרשה להפסדי אשראי חזויים.

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

נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
28,948	60,506	5	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 528,427	1,195,827	6	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
4,424	2,471	7	חייבים ויתרות חובה
827	318	15	נכסי מיסים שוטפים
18,525	-	10	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
11,880	12,206	8	מלאי נדל"ן
<u>593,031</u>	<u>1,271,328</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
			השקעות
670,585	724,042	ב'9	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
399,008	427,374	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*) 1,583,635	1,531,703	6	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
<u>2,653,228</u>	<u>2,683,119</u>		
<u>53,877</u>	<u>86,130</u>	10	נדל"ן להשקעה
<u>2,088</u>	<u>1,808</u>		רכוש קבוע, נטו
<u>4,508</u>	<u>3,673</u>		נכס בגין זכות שימוש
<u>865</u>	<u>456</u>		הוצאות מימון נדחות
<u>9,816</u>	<u>9,727</u>		מוניטין
<u>1,786</u>	<u>2,768</u>	15	מיסים נדחים
<u>2,726,168</u>	<u>2,787,681</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,319,199</u>	<u>4,059,009</u>		סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
245,983	423,223	12	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	105,689		אגרות חוב
42,679	207,633	12	התחייבויות לתאגיד פיננסי
747	772		התחייבות בגין חכירה
33,005	31,644	10,11	זכאים ויתרות זכות
7,051	18,183	15	התחייבות בגין מיסים שוטפים
<u>329,465</u>	<u>787,144</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
943,644	1,136,123	12	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
2,572	13,457	10	התחייבויות פיננסיות ואחרות
315,597	359,836	12	אגרות חוב
243,420	83,922	12	התחייבות לתאגיד פיננסי
7,087	4,199	15	התחייבויות מיסים נדחים
3,321	2,595		התחייבות בגין חכירה
473	440	14א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
215	226		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,516,329</u>	<u>1,600,798</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
49,300	49,300	17	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
1,240,969	1,388,621	18	קרנות הון ועודפים
<u>1,290,269</u>	<u>1,437,921</u>		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
183,136	233,146		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,473,405</u>	<u>1,671,067</u>		סה"כ הון
<u>3,319,199</u>	<u>4,059,009</u>		סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

24 במרץ, 2024			
אורנה אלמוג	מאיר שמיר	יחזקאל דברת	תאריך חתימת הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנהל-כללי	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
858	809	857		הכנסות:
68	717	793		דמי יעוץ וניהול
(*) 122,048	(*) 183,940	331,906		דמי שכירות
-	(*) 5,407	-	25,8 ה'	ממימן פרויקטים
				רווח ממימן פרויקטים
26,129	38,452	87,052		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
17,758	23,967	34,592	22	המאזני, נטו ממס
3,356	6,627	-	10	מימון
59,630	84,505	2,912	6	רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	4,680	-	21	רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
				אחרות
<u>229,847</u>	<u>349,104</u>	<u>458,112</u>		
				הוצאות:
37,930	43,987	47,301	21	הנהלה וכלליות
33,360	53,319	155,872	23	מימון
(*) 6,283	-	8,449	25,8 ה'	הפסדים ממימן פרויקטים
-	-	8,659	10	הפסד מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
<u>77,573</u>	<u>97,306</u>	<u>220,281</u>		
152,274	251,798	237,831		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(27,037)	(36,216)	(35,501)	15	מיסים על ההכנסה
<u>125,237</u>	<u>215,582</u>	<u>202,330</u>		רווח לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
-	(2,038)	1,210		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(7,958)	7,545	5,580		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>(7,958)</u>	<u>5,507</u>	<u>6,790</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו
<u>117,279</u>	<u>221,089</u>	<u>209,120</u>		סה"כ רווח כולל לשנה

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

97,955	169,125	140,489
27,282	46,457	61,841
<u>125,237</u>	<u>215,582</u>	<u>202,330</u>

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

89,997	174,632	147,279
27,282	46,457	61,841
<u>117,279</u>	<u>221,089</u>	<u>209,120</u>

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

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

10.27	17.71	14.72
-------	-------	-------

רווח בסיסי ומדולל למניה

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

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

בסיסי

מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	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	
1,473,405	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
202,330	61,841	140,489	140,489	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת החשבון:
6,790	-	6,790	-	-	-	-	1,210	5,580	-	-	רווח לשנה
209,120	61,841	147,279	140,489	-	-	-	1,210	5,580	-	-	רווח כולל אחר לשנה
(14,271)	(14,271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
57	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
373	-	373	-	-	373	-	-	-	-	-	תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה
2,383	2,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(11,458)	(11,831)	373	-	-	373	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
1,671,067	233,146	1,437,921	1,171,228	(86,586)	5,118	86,825	4,757	(48,830)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
125,237	215,582	202,330
(253,190)	(1,054,057)	(638,263)
(127,953)	(838,475)	(435,933)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לשנה

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 תמורה נוספת ממימוש השקעה
 השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 רכישת 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

(24,455)	(72,327)	(19,770)
10,985	5,824	1,707
655	-	-
(60,508)	(36,177)	(13,984)
54,062	41,967	3,110
(7,515)	(10,467)	(29,657)
-	-	18,525
(1,244)	(1,115)	(88)
24,554	25,415	68,703
(35,509)	(63,399)	(18,740)
320	768	1,414
(5,633)	(63,740)	(35,065)
(44,288)	(173,251)	(23,845)

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

(85,479)	174,621	93,653
619,960	328,888	523,968
(370,200)	(100,000)	(248,700)
37,500	195,000	-
-	-	(13,311)
(12,385)	(24,057)	(14,271)
-	316,376	149,189
(492)	-	-
-	-	57
(38,195)	(28,647)	-

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(21,532)	(149,545)	30,807
200,553	176,249	28,948
(2,772)	2,244	754
176,249	28,948	60,509

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(57,930)	(86,900)	(11,357)
6,397	4,575	2,756
(26,129)	(38,452)	(87,052)
86,675	2,385	35,825
(1,044)	2,395	8,445
(655)	-	-
413	313	368
(971)	9,626	(3,871)
(50)	95	(33)
(*) (121,482)	(*) (188,798)	(330,875)
3,662	(6,564)	(10,007)
(3,356)	(6,627)	8,659
(*) 6,283	(*) (5,407)	8,449
2,772	(2,244)	(754)
(105,415)	(315,603)	(379,447)
(550,884)	(953,643)	(432,603)
252,939	117,579	92,894
(*) 149,727	(*) 99,684	71,231
443	(2,074)	9,662
(302,974)	(738,454)	(258,816)
(253,190)	(1,054,057)	(638,263)

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

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) ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
פחת והפחתות
מיסים נדחים, נטו
שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
צבירת ריבית על הלוואות לחברות קבלניות
שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,393	35,601	126,050
255,811	118,792	72,615
22,775	32,556	28,355

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

תשלומי ריבית

תקבולי ריבית

תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

מימוש אופציות עובדים

גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים

גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים

28	-	-
2,672	-	-
-	2,736	14,650

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב. החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, והשקעות מימוניות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 27. ניהות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. 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% ל-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2001. 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 העלאת ריבית נוספות, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית נכון למועד הדוח על 4.5%, העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית בישראל ב-11 השנים האחרונות וזאת לאחר שבנק ישראל החליט להפחית את הריבית ב-0.25% בהחלטתו מיום 1 בינואר 2024. (בהחלטתו האחרונה ב-26 בפברואר 2024 החליט להשאיר את הריבית על כנה.)

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 2024, כאשר בסוף שנת 2023 האינפלציה עמדה על שיעור של 2.96% ובשנת 2024 צפויה לעמוד בשיעור של 2.4%. מגמת התמתנות האינפלציה, בהשוואה לאינפלציה של שנת 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, ובהשפעת הייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא מושפעת גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. עם זאת, האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה מהאינפלציה בחלק מהמדינות המפותחות, כאשר במשק הישראלי קיימת פעילות כלכלית איתנה, ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומצוי בסביבת תעסוקה מלאה.

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-77% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים, אזי הגידול הצפוי בהכנסות מניף עלולות על הגידול בהוצאותיה. כמו-כן לאינפלציה אין השפעה מהותית על מניף ופעילותה, משום שמניף אינה מתקשרת בהסכמים אשר הינם צמודי מדד (למעט הסכמי שכירות וליסינג אשר השפעתם אינה מהותית). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להערכת מניף תיתכן השפעה עקיפה של מצב האינפלציה ועליית הריבית על מניף בשני אופנים. האחד עליה בתשומות של לקוחות מניף אשר פועלים בענף הנדל"ן מגדילה את אי יציבות המחירים בענף הנדל"ן. שנית, אינפלציה גבוהה תגרור בסבירות גבוהה ריבית גבוהה במשק וזו צפויה לרסן את הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. במצב האמור יגדלו סיכוני האשראי של לקוחות מניף. בבחינת מצב הענף התממשות תרחיש זה הביא ויביא להמשך מגמת הירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל, קיטון בכמות העסקאות בשוק הנדל"ן, ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ובכך להגדיל סיכוני האשראי של לקוחות מניף. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטחון בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר וכמו כן פרופיל העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר מה שמאידך מקטין את סיכון האשראי של מניף.

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

ג. בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת ("המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין למלחמה השפעות מהותיות על היקף פעילותה העסקית של החברה. יחד עם זאת אין ביכולתה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה. החברה ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת ההשלכות על פעילויותיה של החברה ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה.

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות של המלחמה על פעילותה. כתוצאה מכך, צפויות השפעות בטווח הקצר על הפעילות העסקית של לקוחותיה השונים של מניף וכן השלכות על פעילותה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זה שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל (אשר נכון לתאריך פרסום הדוח התממש) ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי, אשר עלולות להשפיע לרעה על תוצאות מניף ברבעונים הבאים. מבדיקה שערכה מניף עם לקוחותיה השונים, מאז פרוץ המלחמה, קצב מכירת הדירות (בפרויקטים בהם נותר מלאי דירות לשיווק) ירד באופן מהותי אך בשבועות האחרונים חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות. כמו כן, בתקופה שלאחר פרוץ המלחמה, נעצרו עבודות הביצוע במרבית אתרי הבנייה (בהם החלו העבודות בפרויקטים) ומספר עובדי הבנייה ירד, אולם, נכון לתאריך אישור הדוח, אט אט חזרו כל אתרי הבנייה לפעול ולהמשיך בביצוע הפרויקטים, אם כי בקצב עבודה איטי יותר, לאור המחסור הקיים בפועלי בניין ולאור גיוסם למילואים של עובדים בשל המלחמה. למועד אישור הדוח, חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות באתרים השונים של לקוחות מניף. יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על מניף אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה, שכן מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. כמו כן, הארכת משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים לייצר ללקוחות מניף בעיות תזרימיות הנובעות מדחייה בשחרור עודפים ולגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי של מניף. מניף ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת ההשלכות על פעילויותיה של מניף והיקפן, המצב הכלכלי במשק בכלל ובתחום פעילות מניף וביצוע הערכות מצב ללקוחותיה, לרבות השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחות מניף, ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה על מנת להתמודד עם ההשפעות האמורות.

נכון לתאריך הדוח, אין ביכולתה של מניף לאמוד את היקף ההשפעה האמורה ולהעריך באופן מלא ומדויק את השפעות המלחמה על פעילותה, אולם להערכת מניף, לאור העובדה שהעבודה במרבית אתרי הבנייה חודשה (גם אם בקצב איטי יותר), ולאור התאוששות בקצב מכירת הדירות, נכון לתאריך אישור הדוח, ככלל, למלחמה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של מניף, וכן לא חל שינוי בדבר יכולת מניף להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה השונות במועדי פירעון. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר, על פעילותה העסקית של לקוחות מניף ורמת הסיכון של לקוחותיה, אין ביכולתה של מניף במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה.

ביום 3 במרס 2024 בהתאם לדיונים שנערכו על ידי חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון מניף, ולאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט, וכן לאור, בין היתר, מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הכלכליות השונות, אישר דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לשכלל את הבסיס הכמותי של המודל הכלכלי אשר מבוסס על מטריצות פרמטריות שונות למדידת שיעור ההפרשה הכללית, כך שישלול פרמטרים נוספים אשר ישקפו רמות שונות של סיכון ענפי, ויימדדו בשילוב של נתונים כמותיים והחלטות איכותיות של חברי הוועדה ודירקטוריון מניף. לאור התקיימותו של אחד מ"הדגלים האדומים" האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הדגל האמור, לרבות אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות ברזל", ועלייה בינונית בסיכון הענפי, הוחלט לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של מניף ליום 31 בדצמבר 2023 בשיעור של 25% ל- 0.47%. ראה ביאור 25 ה. (2).

מבחינת מקורות המימון של מניף ותזרים המזומנים החזוי שלה לשנתיים הקרובות, הואיל ומניף השלימה בחודש אוגוסט 2023 גיוס בסך של 152 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') (ראה ביאור 12 (5)) וביום 15 באוקטובר 2023, לאחר פרוץ המלחמה, התקשרה עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי נוסף למניף בסך של 50 מיליון ש"ח (ראה ביאור 12 (2)), הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי א' להארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאית המחייבת עד ינואר 2025, ביצועה הקצאה פרטית בסך 100 מיליון ש"ח של אגרות החוב סדרה א' וב' של מניף, אשר התווספו למקורות המימון הקיימים שלה, ובהתאם להתחייבויות הקיימות של מניף לרבעונים הקרובים, אזי, לדעת הנהלת ודירקטוריון מניף, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי שלה לשנתיים הקרובות, אין למניף בעיית נזילות וכי בידיה מקורות כספיים מספקים לפעילותה השוטפת והעסקית, וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של מניף במהלך העסקים הרגיל וכן שמירה על מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומתאגידים פיננסיים, ויכולת גיוס אשראי נוסף מהבנקים ומשוק ההון.

לגבי שאר מגזרי הפעילות של החברה אין החברה רואה השפעה על היקף פעילותה, למעט לגבי חברות הטכנולוגיה המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, אשר עלולות להיות מושפעות לרעה בשל צמצום בהשקעות משקיעים חיצוניים באקוויטי בתקופה זו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

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

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

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

הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ, אשר סילוקם אינו מתוכנן ואף לא סביר בעתיד הנראה לעיל, ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש פעילות החוץ.

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ:

הפרשי שער הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ לש"ח לפי שער החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח מוכרים ברווח כולל אחר ומסווגים מחדש לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ.

ו. השקעות בחברות כלולות והסדרים משותפים:

השקעות בחברות כלולות נמדדות ומוצגות לפי עלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה ("שיטת השווי המאזני"). מקום בו בחברה הכלולה קיימים כמה סוגי מניות עם זכויות שונות בעת פירוק, הפסדים המוכרים לפי שיטת השווי המאזני מעבר להשקעה כלשהי במניות הרגילות, מיוחסים לשכבות אחרות של זכויות הונות בחברה הכלולה, לפי שיעור ההחזקה של החברה בשכבה או בשכבות הרלוונטיות, בסדר הפוך לבכירותן (שיטת השכבות).

הפסדי חברה כלולה העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה הכלולה) אינם מוכרים, מאחר שלא קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם ולא בוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה.

תמורה מותנית ברכישה של חברה כלולה מוכרת כהתחייבות כנגד עלות ההשקעה. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית (עד למועד התבררותה) נזקפים כנגד עלות ההשקעה.

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

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מטפלת בהשקעה לפי שיטת השווי המאזני כמתואר לעיל.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף, וכן בחלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

לעניין השקעה בפעילות משותפת ראה ביאור 10ד' (2).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

בתום כל תקופת דיווח, הקבוצה בוחנת קיומם של סימנים לירידת ערך השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. בעת קיומם של סימנים כאמור, בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

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

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הסכום בר ההשבה של ההשקעה נמוך מערכה בספרים ומיוחס להשקעה בכללותה.

ח. מוניטין:

המוניטין מיוחס במלואו לפעילות החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"). המוניטין אינו מופחת באופן שיטתי, אלא נבחן לירידת ערך אחת לשנה (ב-31 בדצמבר) ובכל עת שקיים סימן לירידת ערך הפעילות של מניף.

החברה לא הכירה בהפסד מירידת ערך המוניטין של מניף, מאחר שהשווי ההוגן (המבוסס על מחיר מניית מניף בבורסה לניירות ערך בתל אביב – רמה 1) בניכוי עלויות מימוש של פעילות מניף גבוה מהערך בספרים של נכסי הפעילות כולל המוניטין.

ט. נדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות בבעלות ונמדד לפי מודל השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, אשר נזקפות לרווח והפסד בתקופת הדיווח בו הנכס נרכש. עלות הרכישה של נדל"ן להשקעה כוללת מחויבות של הקבוצה לספק שירותי בנייה (עסקת קומבינציה) שנמדדת לפי השווי ההוגן של שירותי הבנייה במועד הרכישה. למידע נוסף, ראה ביאור 10 ד.1).

בתקופות עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

י. נכסים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

פיקדונות, הלוואות רגילות שניתנו לחברות קבלניות ולאחרים וחייבים אחרים העומדים בתנאים אלו נמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. לגבי הלוואות לחברות קבלניות, ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינומום ליזם קיימת אפשרות להחזיר את המימון בכל עת גם לפני תום תקופת הפרויקט בפועל ללא תשלום נוסף או תמורת פיצוי סביר, העומד במבחן תזרימי המזומנים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים פיננסיים: (המשך)

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות שניתנו ואינן עומדות במבחן תזרימי המזומנים לעיל, למשל הלוואות לחברות קבלניות הכוללות מנגנוני השתתפות ברווחים או הלוואות הניתנות להמרה למניות, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

כמו כן, השקעות במכשירים הוניים של חברות שאינן מאוחדות ושאינן בהן שליטה משותפת או השפעה מהותית וכן זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת (ראה ביאור 2). לעיל) שאינן מקנות זכויות הצבעה ואינן עומדות במבחן תזרימי המזומנים לעיל נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 4ב' (2).

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, הכוללים בעיקר הלוואות של מניף לחברות קבלניות.

ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות קבלניות אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהן מאז מועד ההכרה לראשונה, מחושבת לפי ההסתברות לאירועי כשל שהם אפשריים שהם אפשריים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח. לגבי הלוואות לחברות קבלניות אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהן מאז מועד ההכרה לראשונה, מניף מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר (lifetime).

מניף מודדת הפרשה כללית להפסדי אשראי בגין הלוואות לחברות קבלניות שאינן פגומות עקב סיכון אשראי בהתאם לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון ייקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי החברה בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית החברה לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחות מניף, המבוססים, בין היתר, על הפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון ובחינת שינויים בפרמטרים כלכליים במשק אשר מעידים על שינוי בסיכון הענפי של ענף הנדל"ן למגורים בישראל.

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

תהליך הערכת הפסד הגלום בהלוואות מניף, אשר אין בגינן ראיות להפסד ספציפי, מתבסס על אומדנים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות ומצריכה שיקול דעת משמעותי של הנהלת מניף לצורך קביעת המודל לחישוב ההפרשה הכללית להפסדי אשראי. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על ההפרשה להפסדי אשראי חזויים.

הלוואה לחברה קבלנית הופכת לפגומה עקב סיכון אשראי ומוכרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי חזויים בגינה כאשר שווי הבטוחות הינו נמוך מהערך בספרים ברוטו של הלוואה. במקרה כזה הלוואה מופחתת לסכום השווה לשווי ההוגן של הבטוחה בניכוי העלויות להשגת (עיקול) הבטוחה ולמימושה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת (אשראי לזמן קצר, הלוואות ואגרות חוב) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) התחייבויות פיננסיות בגין חוזי ערבות פיננסיים:

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים לחברות כלולות ועסקאות משותפות נמדדות לראשונה בשווי הוגן כנגד עלות ההשקעה בחברה המוחזקת. בתקופות עוקבות נמדדים חוזי ערבות פיננסיים לפי הגבוה מבין סכום ההפרשה להפסדי אשראי חזויים (בגין חלק הקבוצה ביתרת הלוואה של החברה המוחזקת לו היא ערבה) והסכום שהוכר לראשונה בניכוי הפחתה מצטברת שהוכרה לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

יב. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות ריבית:

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

(2) הכנסות מדיבידנד:

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

(3) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול:

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

(4) הכנסות ממימון פרויקטים:

הכנסות הנובעות מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות למימון פרויקטים מוכרות עם צבירתן, לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות הריבית בגין הלוואות שאינן פגומות עקב סיכון אשראי מחושבות לפי קידום הערך בספרים ברוטו של הלוואות (לפני ההפרשה להפסדי אשראי חזויים) לתחילת התקופה בשיעור הריבית האפקטיבית, בעוד הכנסות ריבית בגין הלוואות שהינן פגומות עקב סיכון אשראי מחושבות לפי קידום העלות המופחתת של הלוואות (לאחר ההפרשה להפסדי אשראי חזויים) לתחילת התקופה (החל מהתקופה העוקבת לתקופה שבה הלוואה הפכה להיות פגומה עקב סיכון אשראי) בשיעור הריבית האפקטיבית.

יג. מסים על ההכנסה:

(1) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח, בהתאם לשיעורי המס ולחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. מסים על ההכנסה: (המשך)

(2) מסים נדחים:

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

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות וקבלת דיבידנדים חייבים במס מחברות מוחזקות, כאשר הקבוצה יכולה לשלוט בעיתוי היפוך של הפרשים הזמניים המיוחסים להשקעות אלו ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים זמניים אלו לא צפויים להתפרך בעתיד הנראה לעין.

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

י.ד. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסים ששולמו בדוח על תזרימי המזומנים:

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

טו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל	שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים:
	הדולר	היורו	
מדד בגין (נקודות)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
105.00	4.0116	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
101.98	3.7530	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022
96.88	3.5199	3.110	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	שיעור השינוי:
2.96	6.89	3.07	לשנה שהסתיימה:
5.26	6.62	13.15	ביום 31 בדצמבר 2022
2.81	(10.76)	(3.27)	ביום 31 בדצמבר 2021

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. תיקונים לתקנים שפורסמו והינם בתוקף

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

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

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

החברה מיישמת את התיקון לראשונה בדוחות כספיים שנתיים אלו.

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

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

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

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

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

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

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

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית. החברה אינה צופה השפעה מהותית לתיקון זה על דוחותיה הכספיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

א. כללי:

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים:

(1) ירידת ערך השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

כמתואר בביאור 2. לעיל, בתום כל תקופת דיווח החברה בוחנת האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני באם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בכללותה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) לבין יתרת ההשקעה בספרים. הפסד כלשהו מירידת ערך נזקף לרווח והפסד.

(2) שווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים לא סחירים (רמה 3):

כמתואר בביאור 2. לעיל, השקעות במכשירים הוניים של חברות שאינן מאוחדות ואין בהן שליטה משותפת או השפעה מהותית נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הנהלת הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות לקביעת השווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות הערכה בהן עושה הנהלת הקבוצה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק (כגון שימוש במודל OPM).

הנתונים המשמשים לקביעת השווי ההוגן של השקעות מבוססים, בין היתר, על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים בניכוי החוב וכן שוויים שנקבעים בגיוסי הון המתבצעים על ידי החברות המושקעות, תוך הבאה בחשבון של פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של המושקעת, האם בסבב הגיוס הונפקו מניות מועדפות/נחותות לסוג המניות אותו מחזיקה החברה וכדומה.

אומדן השווי ההוגן של השקעות כולל מספר הנחות שאינן נתמכות בנתוני שוק נצפים ומבוססות, בין היתר, על שיקול דעת הנהלה ויועציה הכלכליים לגבי פרמטרים שאינם נצפים כגון מועד הנזלה חזוי וסטיית תקן. לפיכך, השווי ההוגן של אותן השקעות מסווג ברמה 3 למדרג השווי ההוגן ("רמה 3"). שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של השקעות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

הערך בספרים של השקעות במכשירים הוניים לא סחירים הנמדדות בשווי הוגן לפי רמה 3 ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 380,865 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – 359,320 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 26א'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים: (המשך)

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (רמה 3):

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

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

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

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן לפי רמה 3 ליום 31 בדצמבר 2023 והמסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות אלו, מסתכם לסך של 86,130 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 72,402 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 10ג'.

(4) הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות קבלניות:

חברת הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות קבלניות הנמדדות בעלות המופחתת. למידע נוסף, ראה ביאור 2: (3) לעיל.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,862	40,506
21,086	20,000
<u>28,948</u>	<u>60,506</u>

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

(*) הפיקדונות ליום 31 בדצמבר 2023 נושאים ריבית בשיעור של 4.42%.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

סך הכל		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
399,008	420,501	399,008	420,501	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
-	5,150	-	6,873	-	-	השקעה במניות
20,543	24,017	20,543	24,017	-	-	הלוואות המירות
5,415	-	5,415	-	-	-	מניות לפדיון בחברות כלולות
424,966	449,668	424,966	451,391	-	-	הלוואות ללא מועד פירעון
199,816	235,066	199,816	235,066	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
(360)	(436)	(360)	(436)	-	-	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
199,456	234,630	199,456	234,630	-	-	
(*) 624,422	(*) 684,298	(*) 624,422	(*) 686,021	-	-	
110,583	165,454	4,463	5,531	106,120	159,923	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:
1,791,466	2,354,464	1,379,991	1,298,167	411,475	1,056,297	הלוואות לחברות קבלניות
(18,312)	(27,018)	(5,688)	(6,625)	(12,624)	(20,393)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
1,773,154	2,327,446	1,374,303	1,291,542	398,851	1,035,904	
1,883,737	2,492,900	1,378,766	1,297,073	504,971	1,195,827	
52,337	29,428	28,881	29,428	23,456	-	הלוואות לחברות כלולות (**)
171,304	180,398	171,304	180,398	-	-	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
223,641	209,826	200,185	209,826	23,456	-	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (****)

(*) סכומים בסך 427,374 אלפי ש"ח ו- 399,008 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך" בשנת 2023 ו-2022, בהתאמה.

סכומים בסך 24,017 אלפי ש"ח ו- 20,543 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני" בשנת 2023 ו-2022, בהתאמה.

סכום בסך 5,415 אלפי ש"ח מופיע בדוח על המצב הכספי בסעיף "הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך" בשנת 2022. לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 9 ב. (4).

(**) הלוואות בסך 123.3 מיליון ש"ח הועמדו לשם מימון רכישת נכסים באנגליה. מניות חברות אשר מחזיקות בשרשור בנכסים משועבדות לטובת הלוואה זו. הלוואות צמודות ללירה שטרלינג ונושאות ריבית בשיעור של 10%. הלוואות צפויות להיפרע במהלך 2024. ראה ביאור 6 ט'. (***) הלוואות בסך 36 מיליון ש"ח הועמדו לשם רכישת נכס באילת. הלוואות נושאות ריבית בשיעור 8% וצפויות להיפרע בחצי שנה הקרובה. הלוואה שיעבד מניות של חברה בבעלותו.

(****) כולל הלוואה לחברה כלולה ללא מועד פירעון בשווי הוגן אשר אופסה במאזן כתוצאה מחלק החברה בהפסדי החברה הכלולה, אשר יוחסו להלוואה לאחר איפוס ההשקעה. ראה גם ביאור 26 ב'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות (*):

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,043,056	1,972,610	יתרת פתיחה
953,643	432,603	מתן הלוואות
(119,508)	(92,894)	פירעון הלוואות
(98,442)	(69,736)	גביית ריבית
187,112	330,875	צבירת ריבית על הלוואות
6,749	(11,382)	ביטול הפרשות (הפרשות) שהוכרו במהלך השנה
<u>1,972,610</u>	<u>2,562,076</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,991,282	2,589,530	הלוואות לא צמודות
(18,672)	(27,454)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים (*)
<u>1,972,610</u>	<u>2,562,076</u>	

כ-98% מהלוואות נושאות ריבית משתנה בהתאם לשיעורי ריבית הפריים, בשיעור של 8.25%-19.4% (בעיקר 16%-14%).

(*) מזה הפרשה כללית להפסדי אשראי בסך כ- 11,731 אלפי ש"ח (בשנה קודמת – 7,556 אלפי ש"ח).

ביום 11 ביולי 2022, החליט דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי משיעור מדורג בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס (ולא יותר משיעור של 2.5%) על קרן הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך, הקיים בדוחותיה הכספיים של מניף עד ליום 31 במרס 2022, לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי שבוצע למניף על ידי יועץ חיצוני, לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות).

עדכון שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי כאמור לעיל הביא לקיטון (הכנסה), חד פעמי, ביתרת ההפרשה המצטברת להפסדי אשראי, בסך (ברוטו) של כ-19.9 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד והביא לגידול ברווחי מניף לרבעון השני בשנת 2022, לאחר מס, בסך של 15.3 מיליון ש"ח.

המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המבוססים, בין היתר, על הכרות מניף את שוק הנדל"ן, נסיונה בשוק הנדל"ן והפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון.

עוד החליט דירקטוריון מניף, כי ידון מעת לעת בסיכון האשראי של מניף ביחס לסביבה העסקית בה היא פועלת, השווקים הפיננסיים ושוק הנדל"ן בישראל, ויבחן את הצורך להוסיף מקדם נוסף על שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי, לרבות אך לא רק, בשל שינויים בשיעור התשואה לפדיון הנגזר ממחירי אגרות החוב שהנפיקה מניף, שוק הנדל"ן בישראל, אינפלציה, עליות ריבית וירידה בשווקים הפיננסיים.

לאור אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" הוחלט לעדכן את שיעור ההפרשה ובהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי נכון למועד המאזן עומד על שיעור של כ-0.47% מהיקף הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך לרבות הריבית שנצברה בגין, (ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור של 0.39%). להרחבה ראה ביאור 25 ה. (2)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות: (המשך)

(2) פירוטי בסיסי הצמדה: (המשך)

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

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023:
1,056,298	2024
704,023	2025
732,402	2026
79,602	2027
17,206	2028
<u>2,589,530</u>	

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

(5) כמו כן, בנוסף להלוואות המפורטות בסעיף ב' לעיל, מניף נתנה ערבויות ביצוע ללקוחותיה בסך של 1,793 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 – 1,826 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית בהתאם לאמור בהסכם הלקוחות.

(6) למידע בדבר אומדן השווי ההוגן של ההלוואות לחברות קבלניות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ראה ביאור 26.

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

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

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

ביום 10 במרץ 2022, מימשה החברה 1.5 מיליון מניות רגילות של גילת בתמורה לסך של כולל של כ-12 מיליון דולר (כ-39 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של 2022 רווח, לפני מס, בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מחזיקה ב- 2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.932% מהון המניות של גילת והיא ויתרה על זכאותה למינוי דירקטור בדירקטוריון גילת.

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של 62,319 אלפי ש"ח.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 57,218 אלפי ש"ח.

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

BCRE הינה חברת החזקות ציבורית, המאוגדת על פי דיני הולנד, בעלת פעילויות פיתוח וניהול פרויקטים בקנה מידה גדול בתחום הנדל"ן, תוך שילוב יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

במהלך 2022 התקבל החזר הלוואה בסך כולל של כ- 205 אלפי ש"ח. לא צפויות להתקבל תמורות נוספות בגין ההשקעה ב- BCRE ולפיכך במהלך שנת 2022 החברה מחקה את יתרת השקעתה ב- BCRE והכירה בהפסד מירידת ערך בסך של כ- 5,667 אלפי ש"ח בגין BCRE, שנזקף לדוח רווח והפסד.

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

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

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

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

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 17,976 אלפי דולר (63,562 אלפי ש"ח), הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV. במהלך 2019-2023 בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 7,837 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 64,546 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ- 14,817 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 26.

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

Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו MACHINE LEARNING כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון מהחברה.

במהלך השנים 2017-2021 השקיעה החברה סך של כ- 6.5 מיליון דולר (כ- 22 מיליון ש"ח). במהלך אוגוסט 2022 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון בסך של כ- 43.7 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. במסגרת סיבוב גיוס זה השקיעה החברה סך של 3,662 אלפי דולר (12,328 אלפי ש"ח) ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכך - 8.15% (6.91% בדילול מלא).

במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון בסך של כ- 28 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. החברה לא השתתפה במסגרת סיבוב גיוס זה ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכך - 7.83% (6.74% בדילול מלא).

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 עלה בסך ברוטו של כ- 42,812 אלפי ש"ח אשר ניזקף לרווח והפסד לתקופה והביא לגידול ברווח החברה, לאחר מס, בסך של כ- 32,965 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 178,967 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

- ז. השקעה בקרן Target Global Early Stage I Parallel Fund GmbH & Co. KG (להלן - "Target"):
- Target הינה קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה. החברה התחייבה להשקיע סך כולל של 2 מיליון יורו.
- למועד הדוח בוצעה השקעה ב- Target בסך כולל של כ- 1.95 מיליון יורו (כ-7.9 מיליון ש"ח).
- במהלך 2022-2023 בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 2,212 אלפי ש"ח.
- החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך של כ- 4,286 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן, שנזקף לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 26.
- שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 32,340 אלפי ש"ח.
- ח. 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) שנתית. ביום 1 באפריל 2023 חתמה החברה על הסכם עם חברת Livingway (להלן - "הסכם ההלוואה") במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה. בהתאם להסכם ההלוואה מועד פירעון ההלוואה היה 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. בנוסף, החברה תהיה זכאית לאחוזים מתוך דמי ניהול שיגיעו לחלק מבעלי המניות של Livingway בגין פעילותם השוטפת (שטרם החלה) ב-Livingway בשיעור של בין 15%-30% מתקבולים אלו. נכון למועד הדוח Livingway נמצאת בתהליך למימוש חלק מהנכסים באנגליה וההלוואה צפויה להיפרע בחודשים הקרובים. החוב הכולל שעמד לזכות החברה למועד הדוחות הכספיים (כולל ריביות) היה כ- 27.8 מיליון ליש"ט (כ-123.3 מיליון ש"ח).
- ט. לחברה השקעות ב-13 חברות טכנולוגיה נוספות (שווי החברות נע בין 1 מיליון ש"ח ועד ל-13 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-74.7 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור /או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 13 החברות, 8 חברות הינן בתחום הרפואה ו-5 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו במהלך תקופת הדוח רווחים משערוך בסך כולל של 11,423 אלפי ש"ח והפסדים משערוך בסך כולל של 33,843 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,670	770
113	468
1,641	1,233
<u>4,424</u>	<u>2,471</u>

צדדים קשורים (ראה ביאור 28)
 מוסדות
 אחרים

ביאור 8 - מלאי נדל"ן

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,101	8,101
(**) 6,647	(**) 6,647
(**) (2,868)	(**) (2,542)
<u>11,880</u>	<u>12,206</u>

דירות ומבני מגורים למכירה (*)
 קרקעות בחו"ל (*)

הפרשה לירידת ערך מלאי

(*) מלאי הנדל"ן מוחזק על ידי חברות בנות מאוחדות של מניף בחו"ל. נכסי נדל"ן שימשו כבטוחות להלוואות שניתנו בעבר לפרויקטים בחו"ל. במסגרת הליכים משפטיים למימוש הבטוחות מחזיקה מניף במניות חברות בנות בחו"ל לאחר שהלווים לא השיבו את ההלוואות לחברה. עלות המלאי נקבעה לפי השווי ההוגן של הבטוחות באותם מועדים.

(**) סווג מחדש

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

א. חברות מאוחדות:

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

היקף השקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		מדינת ההתאגדות	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2022	2023	2022	2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
מוחזקות במישרין:						
363,463	376,424	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר השקעות (1993) בע"מ
327,802	352,347	100	100	ישראל	נדל"ן	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
35,263	28,875	100	100	ישראל	השקעות	מ.ש.ג.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ
234,475	285,443	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ
-	7,608	-	100	ישראל	אנרגיה	קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ
שאינן מוחזקות במישרין:						
-	-	100	100	ישראל	טכנולוגיה	מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ
-	-	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר פיננסים בע"מ
-	-	100	100	ישראל	מימון	חאן הנמל בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Evanston LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Greensburg LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Davis LP
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	מ.ש.ג.מ. נדל"ן בע"מ
-	-	-	100	ישראל	אנרגיה	מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ
-	-	53	53	ישראל	אנרגיה	קסם אנרגיה בע"מ
-	-	49.03	49.03	ישראל	מימון	מניף שירותים פיננסיים בע"מ

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

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

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה (בהון ובהצבעה)
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50.968%	50.968%	
432,777	1,070,990	נכסים שוטפים
1,580,030	1,532,488	נכסים לא שוטפים
(295,779)	(723,832)	התחייבויות שוטפות
(1,365,284)	(1,428,953)	התחייבויות לא שוטפות
351,744	450,693	נכסים, נטו
176,806	226,685	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו
10,631	13,014	תשלום מבוסס מניות שמיחוס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
187,437	239,699	סה"כ הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במניף

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
122,116	184,011	332,026	הכנסות ממימון פרוייקטים ושכר דירה
55,170	92,709	124,509	סה"כ רווח כולל לשנה
28,117	47,146	63,416	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במניף
(173,665)	(820,845)	(427,973)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(1,182)	(45)	(7)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
176,934	810,175	428,992	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(3) תנאי שטרי הון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
105,775	72,651	2.9-6	יתרות בריבית שקלית
173,359	187,184	ליבור	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
361,234	382,749	-	ללא ריבית והצמדה
640,368	642,584		

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות: (המשך)

(א) מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף"):

מניף הוקמה בשנת 1999 יחד עם צדדים שלישיים ועוסקת במימון פרויקטי נדל"ן ליזמים בארץ ובמזרח אירופה תוך התמחות במימון הון עצמי הנדרש להקמת פרויקטים אלו בענף המגורים. עיקר הפעילות הינה לפרויקטים בלוי סגור.

במהלך מרץ 2016 הגדילה החברה את אחזקותיה במניף לכ-73.833% מההון בתמורה לסך של כ-2,767 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך השיגה החברה שליטה במניף.

במהלך חודש דצמבר 2020 הנפיקה מניף 18.2 מיליון מניות לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תמורת ההנפקה היתה בסך 200,200 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 7,282 אלפי ש"ח (נטו בניכוי מס בסך 5,608 אלפי ש"ח). באותו מועד לחברה נוצר רווח מהנפקה לצד ג' בסך של כ-91.8 מיליון ש"ח שנזקף לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

כפועל יוצא מהנפקת מניף לציבור שיעור החזקות החברה במניף דולל ועומד נכון ליום 31 בדצמבר 2023 על כ-49.03%.

בהתאם להסכם ניהול בין החברה למניף, החברה זכאית לדמי ניהול בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה החל משנת 2016.

בישיבת דירקטוריון מניף מיום 26 בנובמבר 2020 אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה מידי שנה יחולק דיבידנד שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של מניף בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של מניף וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים עם המממנים עימם התקשרה מניף בהסכמים מחייבים (ראה ביאור 13).

ביום 20 בספטמבר 2023, התקבל בידי מניף רישיון מעודכן למתן אשראי מורחב (כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("רשות שוק ההון"), אשר הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2028 וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח. על פי הרישיון האמור, מניף רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11 א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

לחברה 4 דירקטורים מתוך 7 דירקטורים בדירקטוריון מניף.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות: (המשך)

(ב) השקעה ב- קסם אנרגיה בע"מ (להלן - "קסם"):

קסם הינה חברה העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה ורשאית להקים תחנה גדולה יותר בכפוף לאישור הוועדה לתשתיות לאומיות בתנאים כפי שנקבע על ידה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח (להלן - "התכנית").

ביום 9 לדצמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם.

ההסכם נערך עם קסם ועם בעלי מניותיה (אחזקות גבעת השלושה - אגודה שיתופית בע"מ, יחזקאל קוגלר וא. פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ) ואלו עיקריו:

לחברה הוקצו מניות בשיעור 53% מהון המניות המונפק והנפרע של קסם. החברה התחייבה לממן את פעילות הפיתוח של קסם אנרגיה עד לסך כולל של 40 מיליון ש"ח (להלן - "סכום ההשקעה הראשוני") באמצעות הלוואות בעלים. סך של עד 30 מיליון ש"ח יישא ריבית בשיעור של 6%. בגין 10 מיליון ש"ח נוספים תישא ההלוואה ריבית בשיעור של 10%. סכומים העולים על סכום ההשקעה הראשוני יועמדו פרו-ראטה על ידי כלל בעלי המניות בחברה וכך גם ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית.

החברה זכאית למנות שישה מתוך עשרה דירקטורים בדירקטוריון קסם אנרגיה והחלטות האורגנים המוסמכים בקסם אנרגיה יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות בנושאים מהותיים, המחייבים רוב של 70% מזכויות ההצבעה באורגן המוסמך.

ביום 27 בדצמבר 2021, החליט מנהל התכנון באמצעות הות"ל להגיש את התוכנית לאישור הממשלה.

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.

בחודש יולי 2023 הוגשו עתירות נגד חברת קסם אנרגיה בע"מ, קיבוץ גבעת השלושה, הממשלה וגופים שלטוניים נגד אישור התוכנית על ידי עיריית פתח תקוה, ראש העין, וכפר קאסם, ומועצה אזורית דרום השרון, שתלויות ועומדות בפני בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק ושאוחדו בהחלטת הבג"צ.

יובהר ויודגש, כי הפרויקט נמצא בשלבי פיתוח והשלמתו, ככל שיושלם, מותנית בהשלמת הליכים ועמידה בתנאים אשר משכם ממושך ואשר השליטה עליהם אינה בידי החברה.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה העמידה הלוואות לקסם בסך כולל של כ- 14 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות: (המשך)

(ג) השקעה בקבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן - "שמיר אנרגיה"):

שמיר אנרגיה הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, המרכזת בתוכה את כל פעילות האנרגיה, לרבות הפעילות בתחום תחנת הכח המופעלת על ידי גז טבעי קסם. לאחר תאריך המאזן, במהלך פברואר 2024 החזקות החברה בתחנת הכח אלון תבור הועברו לידי שמיר אנרגיה. בנוסף ראה ביאור 30 א' ו-ה'.

כמו כן, שמיר אנרגיה פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

1. תחום סולארי:
שמיר אנרגיה מקדמת מספר שיתופי פעולה לייזום והקמה של פרויקטים בתחום הסולארי. בתוך כך, שמיר אנרגיה חתמה יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמי אופציה לפיתוח וייזום פרויקטים בתחום הסולארי בישראל, בין היתר באמצעות שותפות אשטרם רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן (ביאור 9 ב. (7) 21). ופועלת לקדם פרויקטים אלו מול הגופים הרלוונטיים.
2. ביו גז:
שמיר אנרגיה מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקני ביו גז בטכנולוגיית עיכול אנאירובי לטיפול בפסולת חקלאית, באמצעות שיתוף פעולה עם חברה פרטית בעלת ניסיון רב בעולמות האנרגיה המתחדשת. עד כה נחתמו מזכרי הבנות עם מספר קיבוצים ומושבים מתוך כוונה להקים מתקנים אזוריים. במקביל, פועלת שמיר אנרגיה לקידום סטטוטורי של הפרויקטים בגופי התכנון השונים. הפרוייקט הראשון נמצא לקראת אישור התוכנית הסטטוטורית המאפשרת הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית וכן בזרם אורגני של פסולת ביתית. בנוסף, הפרוייקט קיבל אישור למכסה באסדרה הייעודית של מתקני ביוגז עם תעריף של כ-55 אג' לקוט"ש לתקופה של 20 שנה.
3. אגירת אנרגיה:
בשנים האחרונות גדל משמעותית הצורך באגירת אנרגיה במשק החשמל. שמיר אנרגיה יוזמת ומקדמת פרויקטים של אגירת אנרגיה הן ברשת ההולכה והן ברשת החלוקה. במסגרת זו, חתמה שמיר אנרגיה על מספר הסכמים עם קיבוצים, ישובים ובעלי קרקע פרטיים על אופציה לייזום והקמת פרויקטים של אגירת אנרגיה על אותן קרקעות.
כמו כן, שמיר אנרגיה פועלת לאיתור קרקעות נוספות בהן יש לה זיקה, באמצעות אופציה לחכירת הקרקע, לטובת הקמת פרויקטים לאגירת אנרגיה. במסגרת זו, לחברה פרויקט בפיתוח בהיקף של 90 מגה וואט המקודם בימים אלו מול הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

(1) פירוט החברות הכלולות המוחזקות במישרין על ידי הקבוצה:

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2022	2023	2022	2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
193,884	219,208	42.34	42.34	ישראל	ישראל	מגדלי הוד השרון בע"מ
-	-	35.00	35.00	ישראל	ישראל	ג'רביניה החזקות בע"מ
4,828	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	Jarvinia (Cyprus) Limited
55,802	44,613	27.50	27.50	איי ג'רסי	איי ג'רסי	Tower Vision Jersey Ltd.
-	-	22.20	22.20	ישראל	ישראל	ניוטרון בע"מ
11,687	7,432	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	Bean & Co. Global Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG
35,266	32,542	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	Aliada Ltd.
5,337	-	30.84	-	איי הבתולה הבריטיים	איי הבתולה הבריטיים	Miros Development Group INC
14,948	14,948	45.00	45.00	איי הבתולה הבריטיים	איי הבתולה הבריטיים	סליום בע"מ
746	-	28.63	28.63	ישראל	ישראל	Bon MS Holdings LLC
8,972	8,388	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Evanston LLC
11,525	13,610	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Greensburg LLC
2,359	2,021	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Davis LLC
2,174	3,556	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Target Yttrium Ltd.
9,299	9,585	(*) 0.09	(*) 0.09	גרמניה	גרמניה	תמר רובוטיקה בע"מ
5,096	-	31.71	31.71	ישראל	ישראל	Accelario Software Ltd.
6,560	6,836	25.87	21.37	ישראל	ישראל	Supplant Ltd.
16,664	13,058	38.40	29.29	ישראל	ישראל	Supplant Argo Project Ltd
-	-	25.00	25.00	ישראל	ישראל	MRC Alon Tavor Power Ltd
153,842	188,909	33.33	33.33	ישראל	ישראל	MRC Operation Ltd.
456	609	33.33	33.33	ישראל	ישראל	Stardom Media Ventures L.P.
17,261	19,948	10.55	10.55	ישראל	ישראל	KDCP GP KDC Media Fund Ltd
1,094	907	26.00	26.00	ישראל	ישראל	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ
20,622	23,283	50.00	50.00	ישראל	ישראל	Finergy LLC
54,040	62,344	70.00	70.00	ארה"ב	ארה"ב	Outcert Ltd.
-	-	23.01	-	ישראל	ישראל	BLST Security Ltd
-	-	23.25	-	ישראל	ישראל	Mivtach Kin Holdings Ltd.
38,123	46,917	70.00	70.00	קנדה	ישראל	שותפות אשטרם רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן
-	500	-	33.33	ישראל	ישראל	
<u>670,585</u>	<u>724,042</u>					

(*) לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה, בעל זכויות הצבעה בהחלטות שוטפות, והיא זכאית ל-80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(2) מידע תמציתי על חברות כלולות שאינן מהותיות:

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות של הקבוצה שאינן מהותיות לכשעצמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
322,857	317,042	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
115,498	181,522	176,048	הכנסות
(52,955)	(125,433)	(108,051)	הפסד לשנה
(12,878)	(43,963)	(4,153)	חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות מפעילות נמשכת

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות מצורפות של הקבוצה:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,943	29,250
1,021,076	1,084,729
(251,407)	(35,193)
(370,507)	(566,862)
<u>452,105</u>	<u>511,924</u>
187,878	213,201
6,007	6,007
<u>193,885</u>	<u>219,208</u>

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
נכסים, נטו

חלק הקבוצה בנכסים, נטו
 ערבות שהועמדה

סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,619	75,480	79,960
60,630	64,039	59,819
25,667	27,110	25,323

הכנסות

רווח נקי לשנה

חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(3) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות מהותיות מצורפות של הקבוצה: (המשך)

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
304,941	198,727	נכסים שוטפים
2,034,375	2,269,428	נכסים לא שוטפים
(397,463)	(303,611)	התחייבויות שוטפות
(1,502,526)	(1,624,818)	התחייבויות לא שוטפות
<u>439,327</u>	<u>539,726</u>	נכסים, נטו
153,842	188,909	חלק הקבוצה בנכסים, נטו (*)
-	-	הלוואות שהועמדו (**)
<u>153,842</u>	<u>188,909</u>	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power בספרי החברה

(*) כולל עלויות עסקה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

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

(***) במהלך התקופה התקבל דיבידנד בסך כולל של 33.4 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, התקבל סך של כ-4.8 מיליון ש"ח על חשבון דיבידנד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
614,267	713,405	707,109	הכנסות
40,019	169,304	205,597	רווח נקי לשנה
13,340	56,435	68,532	חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(4) הרכב הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2022	2023	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2023	
		%	
42,049	19,677	6	יתרות שקליות
1,858	1,986	-	יתרות ביורו
178,387	179,943	לייבור	יתרות דולריות
9,299	9,585	2.5	יתרות דולריות
93,222	103,622	8-10	יתרות דולריות
3,826	3,565	18-20	יתרות דולריות
<u>328,641</u>	<u>318,178</u>		
<u>(105,000)</u>	<u>(107,951)</u>		הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות) - ביאור 26ב'
<u>223,641</u>	<u>210,227</u>		

		מועדי הגבייה:
23,456	-	שנה ראשונה
-	-	שנה שנייה
-	19,677	שנה שלישית
18,593	-	שנה רביעית
10,288	9,751	שנה חמישית ואילך
171,304	180,798	טרם נקבעו מועדי פירעון (*)
<u>223,641</u>	<u>210,227</u>	

(*) מתוך זה 24,137 אלפי ש"ח הלוואות המירות למניות (בשנת 2022 – 23,418 אלפי ש"ח).

(**) למידע נוסף על השווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה ביאור 26.

(5) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

(6) החברות הכלולות האחרות לא צורפו מכיון שאינן מהותיות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות:

1. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"):

מגדלי הוד השרון עוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון. בבעלותה מגרש בשטח של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון.

למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-62,183 מ"ר לשוכרים שונים.

בתחילת שנת 2020 השכירה מגדלי הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה. במהלך שנת 2022 החל שיפוץ באזורי הפיתוח של מתחם המגדלים שהסתיים בסוף 2023.

מגדלי הוד השרון הגישה תכנית לאישור הועדה המחוזית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. התוכנית אושרה בוועדה.

ביום 27 באוקטובר 2016 הועמדה הלוואה למגדלי הוד השרון, מגוף מוסדי צד שלישי שאינו קשור לחברה, בסך של 350 מיליון ש"ח (להלן - "קרן הלוואה") שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק. בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום נכסים") העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של הלוואה. שווייה ההוגן, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על סך של כ-2.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 2.5 מיליון ש"ח). החברה התחייבה, כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

מגדלי הוד השרון התחייבה, כי לא יבוצע כל שינוי שליטה על ידי החברה ואשטרום נכסים ולא יבוצע כל שינוי בהחזקת המניות במגדלי הוד השרון לפיו כל אחת תחזיק לפחות 42.33% מהון המניות של מגדלי הוד השרון (להלן - "רף ההחזקה המינימאלי").

במהלך נובמבר 2021 הועמדה הלוואה נוספת למגדלי הוד השרון בע"מ מחברת הראל לביטוח בע"מ (להלן - "המלווה") בסך של 200 מיליון ש"ח (להלן - "קרן הלוואה") לתקופה של שנתיים. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 נטלה מגדלי הוד השרון הלוואה נוספת לתקופה של שנתיים בסך 200 מיליון ש"ח מתאגיד פיננסי, חלף הלוואה זו שנפרעה.

כחלק מהתחייבויות למלווה, שעבדה בין היתר מגדלי הוד השרון לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין. כמו-כן התחייבה לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות כמקובל בשוק בהון היא עומדת נכון למועד הדוחות הכספיים.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ להבטחת הלוואות שניתנה לה.

בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של הלוואה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

1. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"): (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה ומגדלי הוד השרון עומדות באמות המידה הללו.

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

לחברה הסכם עם מגדלי הוד השרון לפיו משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה בסכום שנתי של 450 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2021 התקבל דיבידנד ממגדלי הוד השרון בסך של 72 מיליון ש"ח.

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

סכום ההשקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 219,208 אלפי ש"ח.

2. השקעות בהודו:

(א) החברה השקיעה במספר מיזמי נדל"ן בהודו בין היתר באמצעות Jarvinia (Cyprus) Ltd. (להלן - "JC") חברה המוחזקות בשיעור 35%.

בחודש אוגוסט 2007 התקשרה JC באמצעות חברה הודית המוחזקת על ידי JC בשיעור 92.24% בשם Bhalakh Realtors Private Limited (להלן - "Bhalakh") - במערכת הסכמים לרכישת זכויות בחלקות מקרקעין בשטח של כ-860 דונם ב-Oragadan שהינו פרבר מתפתח של העיר צ'נאי שבמדינת טמיל נאדו שבמזרח הודו, בתמורה כוללת לסך של כ-25,380 אלפי דולר.

הזכויות בקרקע הן בבעלות 10 חברות (SPV Special Purpose Vehicle) אשר מאוגדות על פי דיני הודו.

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

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"):

חברת TVJ הינה חברה פרטית הרשומה באיי ג'רסי המחזיקה בחברת טאוור ויז'ן מאוריציוס (להלן - "TVM") אשר מחזיקה בחברת טאוור ויז'ן אינדיה (להלן - "TVI") אשר עוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. TVM מטופלת כנכס פיננסי בשווי הגון דרך רווח והפסד בדוחות הכספיים של TVJ.

במהלך דצמבר 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת השקעת קבוצת ג'רביניה ב-TVJ בתמורה לסך של כ-13.4 מיליון דולר. במסגרת העסקה התחייבה החברה להעביר חלק מהרווחים העתידיים שיקבעו לה כתוצאה ממימוש החזקתה בעתיד של מניות TVJ לצדדים שלישיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. השקעות בהודו: (המשך)

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"): (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ערך ההתחייבות כלפי צדדים אלו הינו אפסי.

שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

ביום 15 ביוני 2023, חברת TVM השלימה את מכירת כל מניות חברת 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 סכסוך תלוי ועומד של חברת TVI, חברת TVM וחברת TVJ בהודו.

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 הסכסוך 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. במהלך התקופה התקבל סך של כ-11 מיליון דולר.

בדוחות לתקופה נוצר לחברה רווח בגין עליית ערך בסך של כ-28,252 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד. מתוך סכום זה, סך של כ-18,009 אלפי ש"ח נזקף לחלק החברה בתוצאות חברות כלולות וסך של כ-10,243 אלפי ש"ח נזקף לרווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו.

3. השקעה ב-Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"):

Bean הינה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו ופולנטין וכן ייצור, הפצה ומכירתם במדינות שונות והוקמה על ידי חברה מקבוצת L.R. הישראלית.

החברה השקיעה ב-Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של כ-23.98% ממניות A של Bean ו-10% מחברת הניהול שתוקם לצורך מתן שירותי ניהול ל-Bean (להלן - "חברת הניהול").

החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך חמישה לדירקטוריון Bean כל עוד תחזיק לפחות 10% מהון המניות של Bean, ועל כן ההשקעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם למסמכי ההשקעה, בעת חלוקת רווחים, החברה ומשקיעים נוספים יהיו זכאים לקבל בקדימות לחלוקות אחרות, את החזר השקעתם בצירוף ריבית מצטברת בשיעור מוסכם וכן להתחלק בעודפים נוספים, אם יהיו, בשיעור יחסי לאחזקות החברה ב-Bean, כמו כן, תהיה החברה זכאית להשתתף ברווחי חברת הניהול שתוקם בשיעור יחסי לאחזקותיה בחברה הניהול.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

3. השקעה ב- Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"): (המשך)

במהלך השנים 2017-2021 העמידה החברה הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ-4 מיליון דולר (13.8 מיליון ש"ח). הלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

סכום ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 7,432 אלפי ש"ח, מתוכו 14,552 אלפי ש"ח בהלוואה המירה, בניכוי הפסדי אקוויטי שיוחסו להלוואה ההמירה בסך 7,120 אלפי ש"ח.

4. השקעה ב- Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG (להלן - "דוידסון"):

ביום 8 במאי 2015 חתמה החברה על מזכר עקרונות להקמת קרן אירופאית עם מיקוד הפעילות בברלין למתן הלוואות לחברות היי טק בצמיחה, יחד עם בעלי מניות נוספים שאינם צדדים קשורים לה.

החברה מחזיקה בכ- 42% בהון המניות של דוידסון וזכאית למנות דירקטור אחד (מתוך 3 דירקטורים).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 32,542 אלפי ש"ח. הקרן נמצאת בשלב ה-Run Off.

5. השקעה ב- Aliada Group Inc. (להלן - "Aliada"):

אליאדה הינה חברת אחזקות, המחזיקה ב- IP בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים. במהלך שנת 2016 החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 2.7 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-30.84%.

בנוסף, במהלך השנים 2017 עד 2020 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של 2.9 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE). במהלך שנת 2020 מכרה אליאדה לחברת Miros Development Group Inc מספר מנכסיה והתחייבויותיה, לשם העברתן לחברה הפועלת בתחום פעילותה, כנגד קבלת 10% ממניות חברה זו (ראה 6 להלן).

במהלך התקופה מכרה החברה את השקעה ב-Aliada. כפועל יוצא מכך רשמה החברה הפסד מירידת ערך בסך 5,337 אלפי ש"ח.

6. השקעה ב- Miros Development Group INC (להלן - "מירוס"):

Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.

במהלך שנת 2020 רכשה מירוס מספר נכסים והתחייבויות מחברת אליאדה. נכסים והתחייבויות אלו נמכרו מיד לאחר מכן לחברת Thalestris Limited (להלן - "Thalestris") בתמורה להנפקת מניות ב-Thalestris בשיעור של 10%. לחברה החזקה במירוס בשיעור של 45%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון מירוס.

סכום ההשקעה ב- מירוס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 14,948 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7. השקעה ב- סליום בע"מ (להלן - "סליום"):

סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.

במהלך השנים 2017 עד 2023 השקיעה החברה בסליום בסך כולל של 6.7 מיליון דולר (כ-23.4 מיליון ש"ח). שיעור החזקות החברה בסליום עומד על 27.233%. לחברה שני דירקטורים בדירקטוריון סליום מתוך שבעה.

במהלך התקופה הפחיתה החברה את יתרת השקעתה בסליום ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 127 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

8. השקעה בנכסי נדל"ן מניבים בארצות הברית Bon (להלן - "קבוצת Bon"):

החברה משקיעה במספר נכסי נדל"ן בארצות באמצעות ארבע שותפויות: Bon MS Holdings LLC (להלן - "Holdings"), Bon MS Evanston LLC (להלן - "Evanston"), Bon MS Davis LLC (להלן - "Davis") (להלן Greensburg LLC (להלן - "Greensburg"), שותפויות המוחזקות בשיעורים 30%-33%. קבוצת Bon משקיעה במספר נכסים מסחריים בארה"ב ביחד עם שו

Holdings משקיעה בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג, וירג'יניה, המושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Kohls ו-Martin's).

Evanston משקיעה בנכס מסחרי מניב באילינוי, המושכר, בין השאר, לדיירי העוגן Valli Supermarkets, Dollar Tree, Pet Supplies Plus, Goodwill ו-Davita.

Greensburg ו-Davis משקיעות בשני מרכזים צמודים בשיקגו, המושכרים, בין השאר, לדיירי העוגן Shop & Save, Ollie's, Dollar Tree ו-WCSI בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

במהלך השנים 2018 - 2021 השקיעה החברה סך של 7 מיליון דולר (כ-24 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 30%-33%.

ממועד ההשקעה בחברה ועד ליום 31 בדצמבר 2023 התקבל דיבידנד בסכום מצטבר של כ-4.4 מיליון ש"ח.

סך הרווח התפעולי בשנת 2023 של קבוצת Bon מהנכסים הללו הסתכם בסך של 5.6 מיליון דולר.

סכום ההשקעה בקבוצת Bon בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 27,574 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

9. השקעה ב- Target Yttrium Ltd. (להלן - "Target"):

Target משקיעה בחברת VATBox Ltd, חברה העוסקת בפיתוח מערכת המספקת החזר מע"מ בצורה אוטומטית לארגונים.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב- Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח) בהלוואה המירה, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 0.09% בהון. החברה זכאית ל- 80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

לחברה יש דירקטור אחד בדירקטוריון Target מתוך שלושה.

סכום ההשקעה ב- Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 9,585 אלפי ש"ח.

10. השקעה ב- תמר רובטיקה בע"מ (להלן - "תמר רובטיקה"):

תמר רובטיקה הינה חברה העוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.

במהלך השנים 2019-2021 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-11.5 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 31.708%. לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון תמר רובטיקה מתוך חמישה.

במהלך התקופה הפחיתה החברה את יתרת השקעתה בתמר רובטיקה ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 4,825 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

11. השקעה ב- Accelarario Software Ltd. (להלן - "Accelarario"):

Accelarario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.

במהלך השנים 2019-2023 השקיעה החברה סך של כ-14.3 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 21.37%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelarario מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Accelarario בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 6,836 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

12. השקעה ב- Supplant Ltd. (להלן - "Supplant"):

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחיסכון במים ולהגדלת היבול.

במהלך השנים 2018-2023 השקיעה החברה סך של 13.2 מיליון דולר (כ-45 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על 29.293%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Supplant בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך 13,058 אלפי ש"ח.

13. השקעה ב- Supplant Argo Project Ltd (להלן - "Supplant Argo"):

Supplant Argo הינה חברה המנהלת פרויקטים בתחום החקלאות.

במהלך שנת 2022 העמידה החברה הלוואה ל- Supplant Argo בסך של 140 אלף דולר (כ-400 אלפי ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant Argo ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על 25%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant Argo מתוך חמישה.

14. השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"):

ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חח"י") לציבור דיווח מיידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC") כהצעה הזוכה במכרז (להלן - "המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

נכון למועד הדוח, בעלי המניות ב- MRC הם: החברה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו- China Harbour Engineering Company (33.3%).

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור (להלן: "ההסכם"), בין MRC ובין חח"י במסגרתו MRC רכשה את מלוא הזכויות באתר אלון תבור (להלן - "האתר"), בשטח של כ-215 דונם (האתר חכור מרשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2039, עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות), הכולל תחנת כח במחזור משולב, המוסקת בגז טבעי בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן - "תחנת הכח במחזור משולב"), תחנת כח המורכבת מ-2 יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ-110 מגה וואט לשעה כל אחת (להלן - "תחנת כח דיזל" וביחד עם תחנת הכח במחזור משולב: "תחנות הכח"), מתקן דברת לטיפול במי שפכים, זכויות ב-3 תחנות ניטור, מיכלי דלק וחלקי חילוף וציוד (להלן: "המתקנים").

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

כמו כן, ניתנה ל-MRC אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט לשעה ובלבד ש-MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכח החדשה עד לסוף שנת 2026 (להלן - "האופציה"). ככל שתוקם תחנת כח חדשה כאמור, יישמר לה מקום ברשת החשמל והיא תהנה מתעריף זמינות מובטח (האתר, לרבות תחנות הכח, המתקנים והאופציה, להלן, יחד: "הממכר"). כחלק מהשלמת העסקה שילמה MRC בגין הממכר, סך של 1.875 מיליארד ש"ח, המשקף את סכום ההצעה שהוגשה.

התקשרות בהסכם מימון:

- ביום 21 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם מימון (להלן - "הסכם המימון") במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים יחד עם תאגידים בנקאיים בינלאומיים (להלן: "הקונסורציום") להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס, בסך של כ-1.65 מיליארד ש"ח (להלן - "סכום המימון") וכן מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ-250 מיליוני ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת ערבויות, בסך כולל של כ-135 מיליוני ש"ח (להלן - "מסגרת הערבויות").

- סכום המימון נקוב במטבע האירו ויישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של 2%-3% מעל מדד ה-euro swap. על אף האמור, ב-4 שנים הראשונות שלאחר הסגירה הפיננסית, סכום המהווה כ-20% מתוך סכום המימון יישא ריבית בשיעור המצוי בטווח של 1.5%-2.5% מעל ריבית ה-Euribor לתקופה של שלושה חודשים. יצוין כי תעריף החשמל שנקבע לאתר צמוד אף הוא למטבע האירו, באופן המנטרל את חשיפת MRC לשינוי בשער האירו.

החברה העמידה ערבות בנקאית בסך של 3,871 אלפי יורו לתקופה של שנה לטובת קרן שירות החוב של MRC.

הסכמים נוספים:

MRC התקשרה בהסכמים עם ספקיות גז שונות על מנת לאפשר גיבוי ומגוון במקורות האספקה.

כמו כן MRC התקשרה בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקת אתר אלון תבור, כגון הסכמי תחזוקת טורבינת הגז והסכמים לאחסנת סולר.

שומת מס רכישה:

ביום 2 ביולי 2020, הוצאה הודעת שומת מס רכישה על ידי רשות המיסים ל-MRC ביחס לעסקת הרכישה של תחנת הכח אלון תבור. על פי השומה שווי הבסיס של זכויות המקרקעין הינו 1.861 מיליארד ש"ח, המהווה את כלל התמורה ששולמה עבור תחנת הכוח במסגרת המכר (בנטרול 11 מיליון ש"ח בגין מלאי דלקים).

ביום 11 באוקטובר 2021 הגישה MRC בקשה בהסכמת הפרקליטות ומנהל מיסוי מקרקעין (מסמ"ק) לוועדת ערר מס שבח לדחיית המועד להגשת כתב הערר וזאת עד ליום 1 באפריל 2022. בקשה זו אושרה על ידי ועדת הערר.

הדיונים האמורים עם מנהל מסמ"ק לא הבשילו לכדי הסכמות ובמהלך יולי 2022 הגישה MRC ערעור בנוגע להחלטת רשות המסים בדבר שומת מס הרכישה לבית המשפט המחוזי בנצרת. הפרקליטות הגישה את כתב התשובה שלה לערר במהלך דצמבר 2022. בהתאם לאמור ועל דעת יועציה המשפטיים של MRC יותר סביר מאשר לא שערעור החברה יתקבל על ידי בית המשפט וההפרשה שנעשתה בדוחותיה הכספיים מספקת.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

14. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

פיקר:

MRC-לה ניתנה האפשרות להקים יחידה חדשה המופעלת בגז טבעי במחזור פתוח קונבנציונאלי (להלן - "הפיקר") בהספק של כ-230 מגה-וואט ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים שונים, כולל הפעלה מסחרית של הפיקר עד סוף שנת 2026.

ביום 16 באוגוסט 2022 התקשרה שותפות בבעלותה המלאה של MRC (להלן - "שותפות אלון תבור") במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר (להלן - "הסכמי המימון" או "הסגירה הפיננסית"), כמפורט להלן:

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

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

סכום המימון משמש בעיקרו לתשלומים הנדרשים לקבלן ההקמה בסך כ-700 מיליון ש"ח לכיסוי עלויות נוספות הנדרשות לצורך הקמת תחנת הפיקר וכן מתקנים ומבנים נוספים לשירות התחנה.

נכון למועד הדוחות הכספיים הושלם מבחינה הנדסית מעל 55% של פרויקט בניית הפיקר.

במהלך התקופה התקבל סך של כ-23.5 מיליון ש"ח על חשבון החזר הלואה שניתנה ל-MRC.

כמו-כן התקבל דיבידנד בסך של כ-33.5 מיליון ש"ח.

סכום ההשקעה ב-MRC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 188,909 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, התקבל דיבידנד בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

15. השקעה ב- Stardom Media Ventures L.P (להלן - "Stardom"):

Stardom הינה קרן העוסקת בביצוע השקעות בחברות מדיה, כולל לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולר ושידור וכיוצא' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות.

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן Stardom על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן Stardom סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה ב- Stardom בכ-10.55%.

כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי של הקרן KDCP GP KDC MEDIA FUND Ltd (להלן - "KDC") - בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC ו-2 נציגים מתוך 6 בוועדת ההשקעות של הקרן.

נכון למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 4,857 אלפי דולר (15,621 אלפי ש"ח).

סכום ההשקעה ב- Stardom בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך 20,854 אלפי ש"ח.

16. השקעה ב- מבטח אור לגיל השלישי בע"מ (להלן - "מבטח אור"):

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

בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (ממנה ניתנו 16.8 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. ההסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021.

לחברה 3 דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

סכום ההשקעה במבטח אור בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 23,283 אלפי ש"ח מתוכו 19,677 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

17. השקעה ב-Finergy LLC (להלן - "Finergy"):

ביום 28 במאי 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן - "היזמים"), בהסכם (להלן - "ההסכם או "ההתקשרות") לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital, LLC (להלן - "Finergy" או "החברה המשותפת"), המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ-60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) (המהווים כ-97% מסך התחייבויות ההשקעה בפינרג'י) (להלן: "ההשקעות ההוניות") והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של החברה המשותפת, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP (Volumetric Production Payments). עסקת VPP הינה עסקה, שבמסגרתה נרכשת כמות מוגדרת של חביות נפט או גז (להלן - "הכמות הנרכשת") משדות מפיקים בעלי רזרבות מוכחות. הכמות הנרכשת תופק על פני תקופה של מספר שנים כאשר רכישת התפוקה הנרכשת נעשית מראש ובהנחה משמעותית על מחיר השוק במועד ביצוע העסקה ובמקביל מבוצעות עסקאות הגנה מראש על כל הכמות הנרכשת בהתאם לקצב ההפקה הצפוי. בדרך כלל, העסקאות האמורות מאפשרות ומעניקות את הגיבוי הפיננסי למפעיל מקומי (Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט מידי מוכר (Seller) ומסייעת למפעיל מקומי להפוך לבעלי השדה. כאמור, Finergy היא חברה פיננסית והיא לא משמשת כמפעיל בשדה ואינה מקבלת את הכמות הנרכשת בפועל ("בעין") אלא את תמורת המכירה של הכמות הוחודשית שנרכשה. היזמים הינם בעלי רקע נרחב מאוד בתחום האנרגיה (כולל שותף מקומי בעל ניסיון רב בתחום התפעול של הפקת נפט וגז משדות יבשתיים מפיקים אשר בהם מתמקדת Finergy) ובתחום הפיננסים והם בעלי ניסיון רב בעסקאות מהסוג האמור. פעילות זו הינה חלק מאסטרטגיית החברה להרחיב את פעילותה בתחום המימון.

חלוקות שיבוצעו בפינרג'י (לאחר תשלום דמי ניהול וסכומים שישולמו לטובת תשלומי מס) יחולקו ראשית לצורכי תשלום תשואה של 8% על ההשקעות ההוניות, לאחר מכן לכיסוי ההשקעות ההוניות ולבסוף פרורטה לפי אחוזי האחזקה.

במהלך שנת 2023 התקבל סך של 3.7 מיליון דולר כהחזר השקעה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה השקיעה נטו בסך של 17,089 אלפי דולר (58.1 מיליון ש"ח).

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy.

סכום ההשקעה ב-Finergy בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 62,344 אלפי ש"ח.

18. השקעה ב-Outcert Ltd. (להלן - "Outcert"):

Outcert הינה חברה טכנולוגית המפתחת פלטפורמה לניהול הסמכות וידע מקצועי טכנולוגי. הפלטפורמה מאגדת ידע וגישה טכנולוגיים להתפתחות אישית מקצועית.

בשנת 2022 השקיעה החברה ב-Outcert סך של 1 מיליון דולר (3.1 מיליון ש"ח) בתמורה להחזקה בשיעור של 23.01%.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

18. השקעה ב- Outcert Ltd. (להלן - "Outcert"): (המשך)

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון Outcert.

במהלך השנה החברה השקיעה סך נוסף של כ-880 אלפי ש"ח. סכום זה הופחת במלואו והחברה רשמה הפרשה לירידת ערך, שנזקף לדוח רווח והפסד.

19. השקעה ב- BLST Security Ltd. (להלן - "BLST"):

BLST הינה חברת אבטחת סייבר המתמחה באבטחת API. המטרה העיקרית הינה למצוא פרוצדורות API המתרחשות עקב התקפות. המערכת לומדת אוטומטית איך ה-API עובד ומסוגלת להבחין בין התנהגות לגיטימית של ה-API לבין פעולות שאינן כאלה.

בשנת 2022 השקיעה החברה ב-BLST סך של 2 מיליון דולר (6.8 מיליון ש"ח) בתמורה להחזקה בשיעור של 23.25%.

במהלך שנת 2022 הפחיתה החברה את מלוא השקעה ב-BLST ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך 6,588 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

20. השקעה בחברת מבטח קין אחזקות בע"מ (להלן - "מבטח קין"):

במהלך שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-38.2 מיליון ש"ח בחברת מבטח קין, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרוייקטי נדל"ן. החברה מחזיקה במבטח קין בשיעור של 70% בשותפות עם חברת Kin Capital Partners Inc (להלן - "KIN"). מבטח קין הינה חברה חדשה שהוקמה ומתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבת), קנדה ("GTA"), הכוללת פרוייקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ-70 מיליון ש"ח.

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

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון מבטח קין.

מימון ההשקעה במבטח קין נעשה גם באמצעות מניות הניתנות לפדיון. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה השקיעה נטו בסך של 15,736 אלפי דולר קנדי (40.9 מיליון ש"ח).

סכום ההשקעה ב- מבטח קין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 46,917 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

21. השקעה בשותפות אשטרום רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן (להלן - "שותפות אנרגיה מתחדשת"):

שותפות אנרגיה מתחדשת פועלת לקידום הקמתו של פרויקט פוטו וולטאי קרקעי לרבות כל המתקנים הנלווים לו ברמת הגולן. לשם כך חתמה השותפות יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמי אופציה לפיתוח וייזום פרויקט סולארי המשלב מתקני אגירה על שטח של כ-2000 דונם בהספק של עד 250 מגה וואט. במהלך שנת 2023 הפרוייקט קיבל את אישור הממשלה להסמכת הפרוייקט לוועדה לתשתיות לאומיות ובימים אלו מקודם במסגרת ועדה ז.

במהלך שנת 2023 השקיעה החברה סך של כ-0.5 מיליון ש"ח בשותפות אנרגיה מתחדשת בתמורה להחזקה בשיעור 33%. החברה התחייבה להשקיע סך ראשוני של כ-5 מיליון ש"ח בהתאם להתקדמות הפרוייקט.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

מבנים להשכרה	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,572	53,877
13,203	40,912
6,627	(8,659)
(18,525)	-
1,305	32,253
53,877	86,130

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעה
התאמת שווי הוגן
סיווג לזמן קצר (*)
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) ראה באור 10 ד. (1)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,356	6,627	(8,659)
68	717	793
3,424	7,344	(7,866)

רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן (רמה 3) כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

(1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, עלויות בניה למ"ר וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור היוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו - 6.75%-7% (בשנה קודמת - 6.5%-6.75%).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התפתחות ההשקעות:

(1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה הייתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584: ה/2408 - המנופים 3-5 (להלן - "התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הנ"ל, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.

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

המבנה הקיים היה מושכר לתקופה של כ-12 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2026 לחברת טולמנ'ס (ישראל) בע"מ, אשר שכרה את הנכס הנ"ל מאז שנת 1995. דמי השכירות נקבעו לסך ממוצע של 50,000 דולר בחודש.

כפועל יוצא מהאישורים שהתקבלו לפיתוח הנכס סוכם בין הצדדים על הקדמת סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר והשוכרת חדלה לשלם שכר דירה החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 וכן תקבל פיצוי נוסף. הנכס פונה במהלך ינואר 2023.

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 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לפני מס. בנוסף, באותו המועד רכשה החברה חלקים מזכויות בעלי החלקות הגובלות בשטחי התעסוקה בפרויקט, בהסכם מכר מזומן בסך 6.4 מיליון ש"ח וכן נקשרה עמם בהסכמי קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט בשווי כ-14.5 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט מסתכמים בכ-56%. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Non-Recourse.

התמורה בגין מכר הזכויות, בניכוי היטל ההשבחה ששולם בינואר 2023, סווגה לזמן קצר והוצגה ברכוש שוטף במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 18,525 אלפי ש"ח.

ביום 1 באוגוסט 2023, עם קבלת היתר הבניה לפרויקט, החלה החברה יחד עם השותפים לפרוייקט בביצוע עבודות חפירה ודיפון הצפויות להסתיים במהלך רבעון שלישי לשנת 2024.

עלות הרכישה של הנדל"ן להשקעה כוללת מחויבות של הקבוצה לספק שירותי בנייה (עסקת קומבינציה) שנמדדה לפי השווי ההוגן של שירותי הבניה ועומדת על סך של 15,189 אלפי ש"ח.

סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 64,910 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 51,350 אלפי ש"ח).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התפתחות ההשקעות: (המשך)

(2) רכישת זכויות בקרקע ברמת גן:

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

סך עלות המקרקעין בעסקה המשותפת הינו כ-76 מיליון ש"ח, אשר מהווה תשלום על הזכויות הקיימות. עם אישור הזכויות העתידיות, שאישורן מותנה באישורה של תכנית המתאר למתחם הבורסה ובכפוף לאישור תב"ע מפורטת, שתוכן על בסיסה ואשר צפויה להקנות זכויות בניה בהיקף של כ-2000%, תשלם העסקה המשותפת למוכרים סכומים נוספים המסתכמים לסך נוסף של כ-58 מיליון ש"ח. פרק הזמן הצפוי לאישור התכנית הנ"ל משוער כפרק זמן של עד 3 שנים. מובהר, כי עד התחלת הבניה, תהא זכאית העסקה המשותפת לדמי השכירות (צמודים למדד) על פי הסכמי השכירות המתקבלים מפעילות של שוכרים במקרקעין לרבות פעילות תחנת תדלוק במקרקעין בסך שנתי כולל של כ-3.3 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השקיעה החברה סך של 19,983 אלפי ש"ח בגין נכס זה.

סך חלקה של החברה בשווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 21,220 אלפי ש"ח.

ביאור 11 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,086	9,166	שכר ונלוות לשכר
5,787	1,682	מוסדות
4,306	9,949	ריבית אג"ח לשלם
2,737	1,276	הוצאות לשלם
141	-	הכנסות מראש
8,989	4,384	צדדים קשורים (ראה ביאור 28)
-	5,063	התחייבות לשירותי בניה (ראה ביאור 10 ד'1)
2,959	124	אחרים
<u>33,005</u>	<u>31,644</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ההרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	
2022	2023	2022	2023	2022	2023	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,189,627	1,559,346	943,644	1,136,123	245,983	423,223	0.65-1.26	פריים + לא צמוד
315,597	465,525	315,597	359,836	-	105,689	2.4	בנק ישראל + (5) (4)
286,096	291,555	243,420	83,922	42,676	207,633	3.25-6.25	פריים פלוס - לא צמוד (6)
<u>1,791,320</u>	<u>2,316,426</u>	<u>1,502,661</u>	<u>1,579,881</u>	<u>288,659</u>	<u>736,545</u>		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(1) לחברה הלוואה לזמן ארוך בסך 100 מיליון ש"ח. ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 29 בספטמבר 2025. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.2%. לחברה הלוואה נוספת בסך של 50 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.26%. ההלוואה הינה לתקופה של חמש שנים לפירעון של קרן וריבית רבעוני, עד ליום 11 באוקטובר 2027. במהלך 2023 הועמדו לחברה הלוואות נוספות בסך כולל של 35 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים פלוס 1.16%-1.22%. ההלוואות הינן לתקופה של חמש שנים לפירעון של קרן וריבית רבעוני עד ליום 11 באפריל 2028.

בנוסף, לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר המתחדשת מידי שבוע בהיקף של 65 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.16%, מתוכן החברה ניצלה סך של 19.9 מיליון ש"ח. לשם קבלת הלוואות שיעבדה החברה את זכויותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ ובגילת רשתות לוויין בע"מ. בנוסף, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13 א' להלן.

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

(2) חברת מניף, הגיעה להסכמות עם ארבעה תאגידים בנקאיים, לפיהן הוגדלו מסגרות האשראי של מניף לסך של 1,480 מיליון ש"ח (בשנה קודמת – 1,280 מיליון ש"ח) מתוכן, 1,055 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 425 מיליון ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מידי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף (בשנה קודמת - 800 מיליון ש"ח ו-480 מיליון ש"ח בהתאמה). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ניצלה מניף מסגרות אשראי לזמן ארוך בסך של כ-1,055 מיליון ש"ח וניצלה מסגרות אשראי לזמן קצר בסך 297 מיליון ש"ח. עלויות ההקמה בגין הסכמי המסגרת לזמן ארוך קוזזו מהתחייבויות שאינן שוטפות לתאגידים בנקאיים ובגין מסגרות שלא נוצלו ו/או מסגרות לזמן קצר הוצגו כעלויות מימון נדחות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שיעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13 ב' להלן. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת מניף בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

(3) בחודש אפריל 2022 הנפיקה מניף 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בתמורה לסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7.15% (ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%), ויפרעו (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש ספטמבר 2024. המסחר באגרות החוב החל ביום 17 באפריל 2022.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

(3) (המשך)

ביום 29 ביוני 2022, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 70 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של מניף ובתמורה כוללת של כ-68.95 מיליון ש"ח (כ-68.8 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 7 ביולי 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 68,805 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.6592%.

ביום 28 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות תיעשה בתמורה לסך של 0.9912 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובתמורה כוללת של כ-99.12 מיליון ש"ח (כ-98.9 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 1 בדצמבר 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 98,911 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.9464%.

לתאריך המאזן, שיעור הריבית האפקטיבית של כלל אגרות החוב הינה 7.9%. למועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.4%. תנאי אגרות החוב שהוצעו בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף. אגרות החוב (סדרה א') של מניף שבמחזור, מהוות (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין והוראות שטר הנאמנות, שנחתם ביום 13 באפריל 2022 בין מניף לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של מניף, יחולו לגבי אגרות החוב המוצעות לרבות ביחס למועדי תשלום הריבית והקרן שלהן. אגרות החוב המוצעות תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור, ללא זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת.

במסגרת הנפקת אגרות החוב, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס הון למאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההנפקה וההקצאות הפרטיות על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א').

(4) בחודש אוגוסט 2023 השלימה מניף הנפקת 152 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה לסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7.22% אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש יולי 2026. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.96%. המסחר באגרות החוב החל ביום 16 באוגוסט 2023. לאחר תאריך המאזן הנפיקה מניף אגרות חוב נוספות – ראה ביאור 30ג'. נכון ליום המאזן, מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להלן התחייבה במסגרת ההנפקה.

(5) בחודש ספטמבר 2023 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור על 75 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 7.22% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 3.4%. מניף יעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי הוראות IFRS9. למועד המאזן השווי ההוגן של ההתחייבות בגין עסקת הגידור (רמה 2) הינו כ-1.0 מיליון ש"ח.

(6) התחייבויות לתאגידים פיננסיים בתנאי נון ריקורס מלא, בגין מימון פרויקטים ספציפיים הנפרעים במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט: במטרה להקטין חשיפה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים שלה, למניף שיתופי פעולה עם תאגידים פיננסיים אשר אינם קשורים אליה או לחברה לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו מגייסת מניף כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית).

למועד המאזן היקף הפעילות האמורה (קרי סכום המימון שגוייס מהתאגיד הפיננסי) עומד על סך של כ-292 מיליוני ש"ח. יודגש כי למניף הסכמות עם יתר גופי המימון שאינם נותני הלוואות נון ריקורס, לפיהן יש לנכות יתרות אלו בתחשיבי הקובנטים השונים להם התחייבה מניף. ראה ביאור 13.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות

א. במסגרת התחייבות החברה לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

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

להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם ערבות החברה למגדלי הוד השרון ראה ביאור 9(ב)7(1)ו'.

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

ב. במסגרת התחייבויות מניף לתאגידים בנקאיים התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2023
תאגיד בנקאי א':			
יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**). בשיעור שלא יפחת מ-15%.	לא יפחת משיעור של 15%	20.1%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליון ש"ח.	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	461 מ' ש"ח
יחס LTV	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85% (עד ליום 30 ביוני 2022 יחס זה עמד על 80%).	עד 82%	78.5%
יחס חוזים משועבדים	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25. תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	לא יפחת מ-1.25	1.73

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם החברה במהלך עסקים רגילי, קרנות הון שנוצרו בעקבות שיעורי נכסים, הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2023	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ב':
19.5%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ- 15%.	יחס הון למאזן
446 מ' ש"ח	לא יפחת מסך 220 מיליון ₪	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-220 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.5%	עד 85%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%.	יחס LTV
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד הון העצמי המוחשי על פי הדוחות הכספיים שקדמו למועד החלוקה בנטרול כללה סכומם שחולקו עד למועד החלוקה הנוכחי (כולל) לא יפחת מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המוחשי או לשיעור נמוך מכך ובלבד שניתנה הסכמת הבנק מראש ובכתב לשיעור מופחת כאמור.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/ אמות מידה פיננסיות עם תאגידי בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי לפרויקט והיקפו מהתיק, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים

(*) הון עצמי בתוספת הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות בהון העצמי, קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, נכסי מיסים נדחים, הוצאות נדחות, שיפורים במושכר.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2023	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ג':
19.6%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ- 15%.	יחס הון למאזן
447 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסויימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס לממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות / אמות מידה פיננסיות עם תאגידי בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס לממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ככל שהיא עולה על שיעור של 1% ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, נכסי מיסים נדחים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החרב שלהם למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגילי, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערורי נכסים, שיפורים במושכר.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי, בסכום העולה על 1% מהיקף חובות הלקוחות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2023	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			תאגיד בנקאי ד':
20.1%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ- 15%.	יחס הון למאזן
461 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.5%	עד 82%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%.	יחס LTV
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסויימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה	יחס חוזים משועבדים

(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שיעורי נכסים.

(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. במסגרת התחייבויות מניף למחזיקי אגרות החוב התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2023
אגרות חוב סדרה א':			
יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**). בשיעור שלא יפחת מ- 15%. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	לא יפחת משיעור של 15%	19.7%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-195 מיליוני ש"ח. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	לא יפחת מסך של 195 מ' ש"ח	450 מ' ש"ח
מגבלת חלוקת דיבידנדים	מניף לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי (***) היחס בין ההון העצמי לסך המאזן נטו של מניף (*), כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות, לא יפחת משיעור של 17%. מניף לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מסך של 220 מיליוני ש"ח או במידה ומתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (****).		
(*)	סך כל ההון העצמי של מניף על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן הן יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב ושטרי הון אשר על פי תנאיהם, הינם נחותים ונדחים ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').		
(**)	סך המאזן של מניף בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חל עליהם כל מגבלה שהיא, הלוואות נון ריקורס שהועמדו למניף ושכנגדן העמידה מניף מימון לצדדים שלישיים ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים של מניף.		
(***)	הרווח הנקי של מניף במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של מניף, בנטרול רווחי שיערוך שטרם מומשו כפי שיפורסמו מעת לעת ואשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2020.		
(****)	למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות במניף, והדירקטוריון קבע כך, ולרבות עמידת החברה במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות.		

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. במסגרת התחייבויות מניף למחזיקי אגרות החוב התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

בפועל ליום 31 בדצמבר 2023	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			אגרות חוב סדרה ב':
19.7%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ- 15%. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	יחס הון למאזן
450 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 230 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-230 מיליוני ש"ח. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	הון מוחשי (*)

מגבלת חלוקת דיבידנדים
מניף לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי (***)
היחס בין ההון העצמי לסך המאזן נטו של מניף (*), כפי שנקבעו
בשטרי הנאמנות, לא יפחת משיעור של 17%.
מניף לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי
הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מסך של 270 מיליוני ש"ח או
במידה ומתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (***)).

(*) סך כל ההון העצמי של מניף על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן הן יהיו נדות בפירוק לפירעון אגרות החוב, ושטרי הון אשר על פי תנאיהם, הינם נחותים ונדחים ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(**) סך המאזן של מניף בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חל עליהם כל מגבלה שהיא, הלוואות נון ריקורס שהועמדו למניף ושכנגדן העמידה מניף מימון לצדדים שלישיים ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים של מניף.

(***) הרווח הנקי של מניף במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של מניף, בנטרול רווחי שיערוך שטרם מומשו כפי שיפורסמו מעת לעת ואשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2020.

(****) למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון מניף שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות במניף, והדירקטוריון קבע כך, ולרבות עמידת מניף במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,941	1,351
12,832	10,993
1,302	1,244
<u>17,075</u>	<u>13,588</u>
<u>17,075</u>	<u>13,588</u>
<u>473</u>	<u>440</u>

הטבות עובד לטווח קצר:
 שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
 שיתוף ברווחים ותשלומי מענקים
 הפרשה לחופשה

התחייבויות בגין הטבות עובדים:
 שוטף (במסגרת זכאים ויתרות זכות)

הטבות לאחר סיום העסקה:
 התחייבויות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

ב. **הטבות לאחר סיום העסקה:**

(1) **תוכניות להטבה מוגדרת:**

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות).

חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

(2) **מידע נוסף:**

ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד, נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי, בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
827	318
(7,051)	(18,183)
<u>(6,224)</u>	<u>(17,865)</u>
<u>7,087</u>	<u>4,199</u>
<u>1,786</u>	<u>2,768</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

התחייבות מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,042	22,005
146,420	148,119
3,817	-
<u>166,278</u>	<u>170,124</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס

הפסדי הון לצרכי מס

זיכוי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ג. הפרשים זמניים חייבים במס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(165,159)	(217,954)
(56,664)	(105,144)
<u>(221,823)</u>	<u>(323,098)</u>

חברות מאוחדות

חברות כלולות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,164	26,638	39,415
8,844	(48)	(43)
<u>28,008</u>	<u>26,590</u>	<u>39,372</u>
(971)	9,626	(3,871)
<u>27,037</u>	<u>36,216</u>	<u>35,501</u>

מיסים שוטפים:

הוצאות מיסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות

מיסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
סה"כ הוצאות מס

ה. הרכב ותנועה במיסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,591	3,331	50,260
(52,534)	(5,754)	(46,780)
(5,256)	5,311	(10,567)
2,768	982	1,786
<u>(1,431)</u>	<u>3,870</u>	<u>(5,301)</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הגון
דרך רווח והפסד וחברות כלולות
התחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה
הפרשה להפסדי אשראי ואחרים בחברת מניף

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,260	11,133	39,127
(46,780)	(17,009)	(29,771)
(10,567)	(1,211)	(9,356)
1,786	(2,539)	4,325
<u>(5,301)</u>	<u>(9,626)</u>	<u>4,325</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הגון
דרך רווח והפסד וחברות כלולות
התחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה
הפרשה להפסדי אשראי בחברת מניף

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ו. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
152,274	251,798	237,831
23%	23%	23%
35,023	57,913	54,701
(6,019)	(3,426)	(18,519)
(319)	987	311
8,844	(48)	(43)
5,449	215	2,439
(16,996)	(23,983)	(4,244)
282	4,014	1,011
773	544	(153)
<u>27,037</u>	<u>36,216</u>	<u>35,501</u>

רווח מפעילויות נמשכות לפני מיסים על הכנסה
שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:
רווח מהשקעות על בסיס השווי המאזני
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים
בעבר, אשר נוצלו השנה או שנוצרו בגינם מיסים נדחים השנה
שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
הפרשים אחרים
סה"כ מיסים על ההכנסה כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

ז. מידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

לחברות מאוחדות שומות סופיות לשנים שבין 2018 ל- 2019.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - התקשרויות

א. ביום 10 באוגוסט 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים כמפורט בכתב השיפוי והפטור. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-20% מההון של החברה לפי דוחותיה המאוחדים האחרונים.

ב. ביום 25 בנובמבר 2020, אושר בוועדת הביקורת וביום 29 בנובמבר 2020 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי העסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 בינואר 2021. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת מאיר שמיר ניהול (1992) בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מאיר שמיר (להלן - "שמיר") לחברה, באמצעות שמיר. שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד").

ביום 31 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לסעיף 11(א) חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), תשפ"ד-2023, להאריך את תוקף האישור שניתן לתנאי כהונתו והעסקתו של מר מאיר שמיר, בעל שליטה בחברה, בתפקידו כמנכ"ל החברה, לתקופה נוספת בת ארבעה חודשים, כך שתנאי כהונתו והעסקתו, על כל מרכיביהם, יישארו בתוקפם וימשיכו לחול בין הצדדים עד ליום 30 באפריל 2024, מאחר ובהתחשב במצב הנכחי שנוצר, בין היתר, עקב מלחמת "חרבות ברזל", להערכת החברה לא ניתן היה למצות את הדיונים עם בעלי המניות תוך פרק זמן סביר לשם הארכת הסכם תנאי כהונתו והעסקתו.

תנאיו המהותיים של הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

- (1)** חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות שמיר בלבד.
- (2)** חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה את שירותי הניהול לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד 31 בדצמבר 2023 (להלן - "תקופת הסכם הניהול").
- (3)** בתמורה לשירותי הניהול נקבע, כי החברה תשלם לחברת הניהול את התמורה הבאה, לרבות כל הזכויות וההטבות, כמפורט להלן:
 - (א)** תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול סך חודשי של 166.67 אלפי ש"ח (להלן - "דמי ניהול"), צמוד לעליית המדד בגין חודש ינואר 2012. בתוספת מע"מ כדין (כנגד קבלת חשבונית מס).
 - (ב)** החברה תעמיד לרשות שמיר, לכל תקופת הסכם הניהול, רכב פרטי צמוד בשווי עלות של עד 750 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה תישא בהוצאות הקבועות והמשנתיות, הכרוכות ברכב ובשימוש בו או לחילופין, תשלם החזר בגין הוצאות השימוש ברכב כנגד חשבונית (להלן - "רכב החברה").
 - (ג)** חברת הניהול ו/או שמיר יהיו זכאים להחזר מלא בגין הוצאותיהם הישירות בקשר להעמדת שירותי הניהול לחברה ובכלל זה הוצאות נסיעה לחו"ל והוצאות אש"ל ואירוח ובאמצעות כרטיס אשראי של החברה. כמו כן, תישא החברה בהוצאות חברת הניהול בגין טלפון נייד, טלפון, נייח ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.
 - (ד)** בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 30 מיליון ש"ח (להלן - "המענק השנתי"), ובלבד שסכום המענק השנתי שישתלם לחברת הניהול לא יעלה על סך של 3 (שלושה) מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2012 (להלן - "תקרת המענק השנתי"). בחישוב הרווח (ההפסד), ינוטרלו רווח (הפסדי) שערך של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערך כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.
 - (ה)** החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - התקשרויות (המשך)

- ג. על פי החלטת ועדת הביקורת מיום 13 בדצמבר 2021, דירקטוריון החברה מיום 16 בדצמבר 2021 והאסיפה הכללית מיום 24 בינואר 2022, אושר חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, בנו של מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, לתקופה בת 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2021. על פי הסכם העסקה החדש זכאי מר גיא שמיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 69,000 ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כמו-כן יהיה זכאי לרכב חברה בעלות מקסימלית של 350,000 ש"ח ומכשיר טלפון נייד. עד לרכישתו של רכב חדש על ידי החברה, ככל שיירכש, ימשיך לחול ההסדר על פי הסכם ההעסקה הקודם, דהיינו החזר הוצאות רכב בסך של 5,000 ש"ח לחודש בגין עלויות אחזקת רכב, שבבעלותו של גיא שמיר. בנוסף, יהיה זכאי למענק שנתי, החל מהמענק בגין שנת 2021, בהיקף של עד שש פעמים השכר החודשי (ברוטו). במידה ויחול בעתיד שינוי במדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, יובא מנגנון המענק של מר גיא שמיר לאישור מחדש.
- ד. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם אנרגיה בע"מ (להלן: "קסם") לבין קוגלר פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "קוגלר") וא. פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ (להלן: "פולישוק") אשר יהיו זכאים, כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך 35,000 ש"ח. התמורה החודשית תשולם החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המוקדם מבין (א) 1 בדצמבר 2021; ו- (ב) מועד הסגירה הפיננסית - ובכל מקרה סך התמורה שתשולם לא תעלה על סך של 1,260,000 ש"ח.
- ה. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קיבוץ גבעת השלושה (להלן - "גבעת השלושה"), אשר תוקן בחודש מאי 2019 (להלן ביחד - "הסכם קסם גבעת השלושה"). על פי הסכם קסם גבעת השלושה, קסם רשאית לשכור מגבעת השלושה שטח לשם הקמת תחנת כח לייצור חשמל ללא מגבלת הספק המוסקת בגז טבעי. תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מסירת החזקה טרם בוצעה.
- ו. להסכמים נוספים בקשר עם השקעות בחברות כלולות ומאוחדות ראה ביאור 9.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הון מניות ופרמיה

א. ההרכב של הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
20,000,000	20,000,000	הון רשום
10,576,461	10,576,461	הון מונפק ונפרע

ב. המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק.

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

ד. במהלך השנים 2015-2016 רכשה החברה 1,028,858 ע.ג. מניות החברה (המהוות מניות רדומות בחברה) בתמורה לסך של כ-86.5 מיליון ש"ח, כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה 9.73% מהון מניותיה.

ביאור 18 - קרנות הון

קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(53,997)	(61,955)	(54,410)	יתרה לתחילת השנה
(7,958)	7,545	4,049	רווח (הפסד) בגין השקעה בפעילות חוץ
<u>(61,955)</u>	<u>(54,410)</u>	<u>(50,361)</u>	יתרה לסוף השנה

קרנות הון אחרות:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,585	5,585	3,547	יתרה לתחילת השנה
-	(2,038)	1,210	קרן הון בגין השקעה בחברה כלולה
<u>5,585</u>	<u>3,547</u>	<u>4,757</u>	יתרה לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

א. ביום 4 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה למשנה למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעת") הקצאת 55,000 אופציות הניתנות למימוש לעד 55,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. במחיר מימוש של 107 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

כמות המניות שיוקצו בפועל לניצעת בין מימוש כתבי האופציה, עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן בפועל לא תוקצנה לניצעת מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (cashless exercise).

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-4 אוקטובר 2022 וכלה ביום 22 באוקטובר 2027, כאשר ההבשלה תהייה במנות של 20% כל שנה. מחיר המימוש של האופציות יותאם בכל חלוקת דיבידנד במזומן, בגין דיבידנד שיוכרז החל מיום 4 באוקטובר 2021 ואילך.

שוי הוגן במועד ההענקה	מחיר מימוש	מועד פקיעה	מועד הענקה	מספר כתבי אופציה	תכנית כתבי אופציה
1,610	107.00	10/27	10/21	55,000	תכנית חודש אוקטובר 2021

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 1,610 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע תוך יישום מודל B&S.

הפרמטרים אשר שימשו בישום המודל הינם כלהלן:

רכיב	
מחיר נכס הבסיס (בש"ח)	105.2
מחיר מימוש (בש"ח)	107.0
ריבית חסרת סיכון	0.83%
סטיית תקן	27.75%

ב. במסגרת הסכם ההעסקה עם מנכ"ל החברה המאוחדת מניף נקבע, כי במסגרת תכנית אופציות של מניף, אשר אומצה על ידי דירקטוריון מניף ביום 28 בנובמבר 2020, הקצתה מניף למנכ"ל אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש ל-3% מהון מניף (ההון לאחר ההנפקה) במחיר מימוש השווה למחיר המניה בהנפקה (11 ש"ח). ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף את ההקצאה. תקופת הבשלת כתבי האופציות 5 שנים מיום רישומן למסחר של מניות מניף באופן ש- 20% מכתבי האופציה יבשילו בתום כל שנה. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית האופציות של מניף.

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף לדירקטור במניף, אלכס ליפשיץ, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.6% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש- 20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה: (המשך)

ב. (המשך)

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף למנהלת הכספים, גברת נילי ברדה, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.1% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש-20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית, כגון סיום העסקה במניף.

השווי ההוגן של כלל האופציות שהקצו על ידי מניף, כמפורט להלן נמדד למועד אישורן באמצעות מודל B&S.

הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה (10.81 - 13.35 ש"ח), מחיר המימוש של כתב האופציה, אורך החיים של כתב האופציה, מועד פקיעת האופציה, שיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות), סטיית תקן בשיעור ממוצע של 39.71% - 39.3% של מדגם חברות דומות לפעילותה של מניף.

להלן הוצאות השכר שיזקפו בדוחות הרווח והפסד של מניף בגין שווי האופציות:

ס"ה"כ	בגין נושאי	בגין מנכ"ל	
	המשרה האחרים במניף		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
498	-	498	2020
6,213	935	5,278	2021
3,920	790	3,130	2022
2,383	476	1,907	2023
1,377	284	1,093	2024
618	142	476	2025
31	31	-	2026
<u>15,040</u>	<u>2,658</u>	<u>12,382</u>	

ביאור 20 - דיבידנדים

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,716	24,789	25,234
8,520	11,615	13,512
1,818	1,933	2,019
888	1,776	973
1,396	1,750	2,149
2,592	2,124	3,414
<u>37,930</u>	<u>43,987</u>	<u>47,301</u>

הוצאות הנהלה וכלליות:

דמי ניהול, שכר ונלוות
 שירותים מקצועיים
 אחזקת משרד
 יעוץ וקשרי משקיעים
 תרומות
 אחרות

הכנסות (הוצאות) אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	4,680	-
-	4,680	-

ביטול הפרשה שנוצרה בשנים קודמות

ביאור 22 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	3,463	1,026
10,946	-	182
6,812	20,504	33,384
<u>17,758</u>	<u>23,967</u>	<u>34,592</u>

הכנסות ריבית והפרשי שער בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
 הכנסות מדיבידנדים
 הכנסות והפרשי שער בגין הלואות וחייבים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,749	45,139	127,277
-	7,053	27,982
5,686	243	22
925	884	591
<u>33,360</u>	<u>53,319</u>	<u>155,872</u>

הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך
הוצאות ריבית על אגרות חוב
הפרשי שער ואחרים
הוצאות בגין עמלות

ביאור 24 - אמצעי מימון

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>302,000</u>	<u>173,000</u>

משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה:
סכום לא מנוצל (*)

(*) סך של 45 מיליון ש"ח (בשנה קודמת – 50 מיליון ש"ח) מסגרת קו אשראי לטובת מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה, לא מנוצל והניתן לניצול עד ליום 20 ביוני 2024. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא החזקותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 13א' לדוחות הכספיים.

סך של 128 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 252 מיליון ש"ח) מסגרת קו אשראי לערבויות ו/או למימון במזומן, לא מנוצל בחברה מאוחדת, מניף. המסגרת הינה לשנה ומתחדשת מידי שנה. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 13ב' לדוחות הכספיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

נכסים שוטפים בעלות מופחתת:

28,948	60,506	מזומנים ושווי מזומנים
504,971	1,195,827	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
23,456	-	הלוואות לחברות כלולות
4,424	2,471	חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

עלות מופחתת:

28,881	29,428	הלוואות לחברות כלולות
1,378,766	1,297,073	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך

שווי הוגן דרך רווח והפסד:

199,456	234,630	הלוואות לחברות קבלניות בשווי הוגן
399,008	420,501	השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
5,415	6,873	הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
191,847	204,415	הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>2,765,172</u>	<u>3,451,724</u>	

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:

245,983	423,223	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	105,689	אגרות חוב
42,679	207,633	התחייבויות לתאגיד פיננסי
32,864	26,581	זכאים ויתרות זכות
747	772	התחייבות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

943,644	1,136,123	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
315,597	359,836	אגרות חוב
243,420	83,922	התחייבות לתאגיד פיננסי
215	226	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,321	2,595	התחייבות בגין חכירה
2,572	13,457	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>1,831,042</u>	<u>2,360,057</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מדיניות ניהול ההון:

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות החברה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה ועל מנת לשמור על דירוג אשראי גבוה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2023 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2022.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 12(1), מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים, כמתואר בדוח על השינויים בהון.

הנהלת החברה מבצעת מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

אסטרטגיית החברה הינה לשמור על יחס חוב נטו להון נמוך על מנת להבטיח את דירוג האשראי נטו של החברה.

ג. יחס המינוף של החברה לתום השנה (סולו):

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
158,203	206,434	(1)	חוב
(7,853)	(38,403)	(2)	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות
<u>150,349</u>	<u>168,031</u>		חוב נטו
<u>1,290,269</u>	<u>1,437,921</u>	(3)	הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>11.65%</u>	<u>11.68%</u>		יחס חוב נטו למול הון

(1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 12.

(2) כולל יתרות מזומנים בחברות המוחזקות בשיעור 100%.

(3) ההון של החברה כולל את כל קבוצת ההון שהושקעו וכן את קרנות ההון.

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר אחר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת הקבוצה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי:

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי נובעת בעיקרה מפעילות חברת מאוחדת מניף, אשר מעניקה הלוואות לפרויקטים בתחום הבניה.

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם למניף באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של חברות קבלניות בגין הלוואות שניתנו וחייבים אחרים.

למניף ניסיון של כ-25 שנים בתחום פעילותה ובמסגרת זו צברה ניסיון בכל סוגי הפרויקטים בתקופות שונות בענף (כולל תקופות ממותנות) וניהלה משברים.

החשיפה של מניף לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח, וכן מהביטחונות שקיבלה מניף. הסיכון לפרויקט נובע בין היתר ממצב שוק הנדל"ן באזור הגאוגרפי של הפרויקט, משיעור המימון של הפרויקט ביחס להון העצמי המושקע, מדרגת השעבוד על הנכס ומצבו (שלב הפרויקט - קרקע/בניה, שיעור ההשלמה שיעור המכירות), שווי הבטוחות ביחס ליתרת ההלוואה שהועמדה ללקוח וכיוצ"ב. ניסיונה הרב של מניף אשר נצבר במשך שנות פעילותה מאפשר לה להניח הנחות בדבר ההפרשות הנדרשות להפסדי אשראי.

דירקטוריון מניף בוחן כל מתן אשראי חדש ללקוח באופן פרטני לרבות היקף האשראי, הביטחונות, איכות הלקוח, החשיפה הכוללת ללקוח ולאזור הגאוגרפי בו נעשה הפרויקט הממומן.

מניף מכירה בהפרשה להפסדי אשראי המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו והפסדי אשראי חזויים על הלוואות לחברות קבלניות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד קולקטיבי הנקבע לקבוצות של נכסים דומים לגבי הפסדים חזויים בהתאם למודל כלכלי.

מניף מודדת את ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות בהתאם לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המבוססים, בין היתר, על הפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון. מניף בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהשקעות ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

חוב מוגדר כחוב בפיגור אם הוצאה בגינו דרישת פירעון שלא מולאה במועד הנדרש או אם אינו עומד במועד הפירעון שנקבע בהסכם המימון וכן לא נחתמה בין מניף ובין היזם תוספות להסכם להארכת ההסכם תוך 9 חודשים ממועד סיום ההסכם.

בפרויקטים בהם השווי ההוגן של הבטוחות (העודפים המשועבדים) נמוך מהעלות המופחתת של ההלוואה בספרים וכן כאשר מניף מעריכה כי לא ניתן לגבות את מלוא החוב (בשקלול מצב הלווה והערבים אישית) נרשמת הפרשה ספציפית, חלף ההפרשה הכללית.

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר מניף קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה.

פעילות מניף מתרכזת במימון יזמים בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום הנדל"ן למגורים. הפעילות כוללת שני סוגי מימון עיקריים. האחד מימון כנגד בטוחה עם שעבוד בדרגה ראשונה והשני מימון כנגד בטוחה עם שעבוד בדרגה שנייה. מעבר לכך אין למניף סוגים נוספים של פעילויות העשויים להשפיע על דרגות סיכון האשראי. על פי מדיניות מתן האשראי במניף אשראי לפרויקט בודד לא יעלה על שיעור של 10% מהיקף תיק האשראי של מניף ואשראי ללווה בודד לא יעלה על שיעור של 20% מהיקף תיק האשראי של מניף.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי: (המשך)

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים בגין מניף, למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		מקומיים
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,012,367	2,611,627	
2,012,367	2,611,627	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		מזומנים ושווי מזומנים הלוואות לחברות קבלניות (*)
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,085	22,097	
(*)1,991,282	2,589,530	
2,012,367	2,611,627	

(*) סווג מחדש

(2) גיול חובות והפסדי אשראי:

להלן גיול חובות של הלוואות לחברות קבלניות בחברת מניף:

ליום 31 בדצמבר 2023			אינם בפיגור חובות בפיגור (**)
נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,555,966	(14,795)	2,570,761	
6,110	(12,659)	18,769	
2,562,076	27,454	2,589,530	

ליום 31 בדצמבר 2022			אינם בפיגור חובות בפיגור (**)
נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,964,678	(7,534)	1,972,212	
7,931	(*) (11,139)	(*) 19,070	
1,972,609	(18,673)	1,991,282	

(*) סווג מחדש

(**) כל החובות בפיגור לתאריך הדוח הינם בפיגור של מעל שנה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדי אשראי: (המשך)

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,191	18,053	יתרה לתחילת השנה
(2,665)	-	מחיקת הפרשה מול הלוואה
5,671	4,607	הגדלת הפרשה להפסדי אשראי ספציפית, נטו
(11,144)	4,168	עדכון הפרשה כללית להפסדי אשראי
18,053	26,828	יתרה לסוף השנה (*)

(*) בקיזוז נכס שיפוי בגין הפרשה כללית בסך אלפי ש"ח ו-620 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה.

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,212 (*)	(5,473) (*)	8,775	גידול (קיטון) בהפרשה להפסדי אשראי (**)
(1,929)	-	-	רווח מרישום השקעה שנרשם בגינה הפסד בעבר
-	66	(326)	ירידת ערך נטו מלאי נדל"ן לפי שווי מימוש נטו

(*) סווג מחדש.

(**) ביום 11 ביולי 2022, החליט דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי משיעור מדורג בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס (ולא יותר משיעור של 2.5%) על קרן הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך, הקיים בדוחותיה הכספיים של מניף עד ליום 31 במרס 2022, לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי שבוצע למניף על ידי יועץ חיצוני, לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות).

כמו כן, עדכון שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי כאמור לעיל הביא לקיטון (הכנסה), חד פעמי, ביתרת ההפרשה המצטברת להפסדי אשראי, בסך (ברוטו) של כ-19.9 מיליון ש"ח אשר נזקף לרווח והפסד והביא לגידול ברווחי מניף לרבעון השני בשנת 2022, לאחר מס, בסך של 15.3 מיליון ש"ח.

המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המבוססים, בין היתר, על הכרות מניף את שוק הנדל"ן, נסיונה בשוק הנדל"ן והפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון.

עוד החליט דירקטוריון מניף, כי ידון מעת לעת בסיכון האשראי של מניף ביחס לסביבה העסקית בה היא פועלת, השווקים הפיננסיים ושוק הנדל"ן בישראל, ויבחן את הצורך להוסיף מקדם נוסף על שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי, לרבות אך לא רק, בשל שינויים בשיעור התשואה לפדיון הנגזר ממחירי אגרות החוב שהנפיקה מניף, שוק הנדל"ן בישראל, אינפלציה, עליות ריבית וירידה בשווקים הפיננסיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדי אשראי: (המשך)

ביום 3 במרץ 2024, בהתאם לדיונים שנערכו על ידי חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון מניף, ולאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט, וכן לאור, בין היתר, מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הכלכליות השונות, אישר דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לשכלל את הבסיס הכמותי של המודל הכלכלי אשר מבוסס על מטריצות פרמטריות שונות למדידת שיעור ההפרשה הכללית, כך שיכלול פרמטרים נוספים אשר ישקפו רמות שונות של סיכון ענפי, ויימדדו בשילוב של נתונים כמותיים והחלטות איכותיות של חברי הוועדה ודירקטוריון מניף. בהתאם, לאור אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות ברזל", ועלייה בינונית בסיכון הענפי הוחלט לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בשיעור נוסף של 25%.

בהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי נכון למועד המאזן עומד על שיעור של כ-0.47% מהיקף ההלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך לרבות הריבית שנצברה בגיין, (ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור של 0.39%).

(3) חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי (למעט בגין מניף), נובעת ממזומנים ושווה מזומנים בסך 38,403 אלפי ש"ח (שנה קודמת 7,853 אלפי ש"ח) ומהלוואות שנתנו לחברות כלולות ולאחרים. לסכומי ההלוואות האמורות ראה ביאור 6א'. החברה בוחנת מידי תקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואות שנתנו ואת סיכויי הגביה שלהם ומבצעת שינוי אומדן בתזרימי התקבולים הצפוי במידת הצורך.

(4) סיכון האשראי של המזומנים ושווי המזומנים של החברות בקבוצה נמוך מאחר והם מופקדים בבנקים.

ו. סיכון שוק:

החברה הינה חברת החזקות הפועלת במספר תחומים. רוחיות החברה תלויה גם בגורמים חיצוניים כגון: המיתון במשק והמצב הכלכלי בישראל, תנודות בשווקי ההון וכד'.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' (1)) (להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ו' (2) (להלן)), שינויים במחירי ניירות ערך בארץ ובעולם (ראה סעיף ו' (3) (להלן)).

(1) סיכון מטבע:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר, שאינם מטבעות הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	581,745	623,297	דולר
-	-	83,788	123,311	לירה שטרלינג

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר לדולר וללירה שטרלינג.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד וקטון בהון כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי. בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבע דולר			
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
46,738	51,841	(1)	רווח או הפסד
11,404	10,456	(2)	סעיפים אחרים בהון

- (1) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע דולר בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והלוואות לחברות כלולות בסוף השנה.
- (2) נובע בעיקר מהחשיפה ליתרות הלוואות שניתנו בדולר הקיימות בתום השנה ומהוות חלק מההשקעה נטו בפעילויות חוץ.

השפעת מטבע לירה שטרלינג			
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,379	12,331	(1)	רווח או הפסד

- (1) נובע מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע לירה שטרלינג בגין יתרת הלוואה לזמן קצר שניתנה. להרחבה ראה ביאור 6 ח'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה. עיקר החשיפה של הקבוצה הינה לריבית משתנה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,977,783	2,557,788	נכסים פיננסיים בריבית משתנה
1,806,307	2,270,599	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון מזילות.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה/ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עלייה/ירידה ב- 0.5% בשער הריבית לפני מס היתה כדלקמן:

השפעת עליה בשיעור ריבית ב- 0.5%		השפעת ירידה בשיעור ריבית ב- 0.5%		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(905)	(1,589)	905	1,589	רווח (הפסד) לפני מיסים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(3) סיכויי מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הונניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכויי מחיר מניות הנובע מהשקעות במכשירים הונניים של חברות אחרות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה ביאור 6). השקעות אלה מוחזקות למטרות אסטרטגיות. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו. הערך בספרים של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות הינו 420,501 לפי ש"ח, מזה 63,652 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות (בשנה קודמת 399,008 אלפי ש"ח ו-60,231 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכויי מחיר מניות במועד הדיווח.

אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים ב-10% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,023	6,365
33,877	35,685

רווח מנכסים פיננסיים סחירים

רווח מנכסים פיננסיים שאינם סחירים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

התחייבויות פיננסיות אשר אינן מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מכשירים פיננסיים נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על מועד הפירעון החוזי או החזוי שלהן ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן:

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח
(1,559,346)	(1,716,098)	(438,321)	(1,053,265)	(224,511)	-
(26,581)	(26,581)	(26,581)	-	-	-
(3,367)	(4,694)	(755)	(1,156)	(1,337)	(1,446)
(465,524)	(561,470)	(139,098)	(309,497)	(112,875)	-
(291,555)	(328,090)	(220,413)	(107,677)	-	-
<u>(2,346,373)</u>	<u>(2,636,933)</u>	<u>(825,168)</u>	<u>(1,471,595)</u>	<u>(338,723)</u>	<u>(1,446)</u>

ליום 31 בדצמבר 2023:

התחייבויות פיננסיות:

(1) אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב (3)
התחייבות לתאגיד פיננסי (2)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

מערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח
(1,189,627)	(1,277,857)	(301,196)	(512,316)	(464,345)	-
(33,005)	(33,005)	(33,005)	-	-	-
(4,068)	(4,647)	(750)	(756)	(1,275)	(1,866)
(315,597)	(374,220)	(17,829)	(123,730)	(232,661)	-
(286,096)	(348,969)	(48,146)	(184,237)	(116,586)	-
<u>(1,828,393)</u>	<u>(2,038,698)</u>	<u>(400,926)</u>	<u>(821,039)</u>	<u>(814,867)</u>	<u>(1,866)</u>

ליום 31 בדצמבר 2022:

התחייבויות פיננסיות:

(1) אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב (3)
התחייבות לתאגיד פיננסי (2)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) סך של 1,352,913 אלפי ש"ח מיוחס לאשראי שהתקבל בחברה מאוחדת מניף (בשנה קודמת – 1,031,424 אלפי ש"ח). ראה ביאור 12 (2).

האשראי נלקח למימון הלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה מניף לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 6 ב.

סך של 150,693 אלפי ש"ח הינו אשראי לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה. ראה ביאור 12 (1).

(2) ראה באור 12 (4).

(3) ראה באור 12 (3), (4).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,368	-	7,580	49,262	-	11,244	נכסים פיננסיים:
						מזומנים ושוי מזומנים
418,804	23,456	83,788	1,072,815	-	123,311	הלוואות לחברות קבלניות
4,092	-	332	2,140	-	332	ואחרים לזמן קצר
444,264	23,456	91,700	1,124,217	-	134,877	חייבים ויתרות חובה
18,593	-	202,136	19,677	-	214,166	נכסים לא שוטפים:
						הלוואות לחברות כלולות
1,557	-	397,451	1,557	-	425,817	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
						רווח והפסד
1,580,601	-	-	1,531,403	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
1,600,751	-	599,587	1,552,637	-	639,983	וחייבים לזמן ארוך
(245,983)	-	-	(423,223)	-	-	התחייבויות פיננסיות:
						אשראי לזמן קצר מתאגידים
-	-	-	(105,689)	-	-	בנקאיים
-	-	-	(207,633)	-	-	אגרות חוב
(30,116)	(2,736)	(12)	(26,569)	-	(12)	התחייבות לתאגיד פיננסי
(276,093)	(2,736)	(12)	(763,114)	-	(12)	זכאים ויתרות זכות
(943,644)	-	-	(1,136,123)	-	-	התחייבויות לא שוטפות:
(2,572)	-	-	(13,457)	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(243,420)	-	-	(83,922)	-	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
(315,597)	-	-	(359,836)	-	-	התחייבות לתאגיד פיננסי
(215)	-	-	(226)	-	-	אגרות חוב
(1,505,488)	-	-	(1,593,564)	-	-	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
263,434	20,720	691,275	320,176	-	774,848	נכסים פיננסיים בניכוי
						התחייבויות פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים הנמדדים:

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים לנכסים פיננסיים זהים, אשר לישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של הנכסים של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
420,501	356,849	-	63,652
204,415	204,415	-	-
234,630	234,630	-	-
6,875	6,875	-	-
<u>866,421</u>	<u>802,769</u>	<u>-</u>	<u>63,652</u>
86,130	86,130	-	-

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

נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
399,009	338,778	-	60,231
191,846	191,846	-	-
199,456	199,456	-	-
5,415	5,415	-	-
<u>795,726</u>	<u>735,495</u>	<u>-</u>	<u>60,231</u>
72,402	72,402	-	-

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

נדל"ן להשקעה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	נדל"ן	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות	הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
807,897	72,402	5,415	199,456	191,846	338,778	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(36,417)	(18,525)	-	-	(14,856)	(3,036)	התנועה במהלך השנה:
79,791	40,912	4,503	6,850	18,996	8,530	תמורה שהתקבלה
1,569	-	-	-	1,569	-	השקעות נוספות
34,335	(8,659)	(4,767)	28,324	6,860	12,577	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>887,175</u>	<u>86,130</u>	<u>5,151</u>	<u>234,630</u>	<u>204,415</u>	<u>356,849</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	נדל"ן	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות	הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
527,346	52,572	38,216	106,179	121,102	209,277	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,676	-	-	-	2,676	-	התנועה במהלך השנה:
(7,223)	-	-	-	(7,223)	-	מיון מהשקעות בכלולות
(24,450)	-	(24,450)	-	-	-	מיון להשקעות בכלולות
-	-	(7,055)	-	-	7,055	מיון להלוואות בעלות מופחתת
(9,773)	-	(205)	-	(6,632)	(2,936)	מיון להשקעות במניות
196,073	13,203	5,511	69,455	76,481	31,423	תמורה שהתקבלה
(537)	-	-	-	(537)	-	השקעות נוספות
123,785	6,627	(6,602)	23,822	5,979	93,959	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>807,897</u>	<u>72,402</u>	<u>5,415</u>	<u>199,456</u>	<u>191,846</u>	<u>338,778</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט לגבי טכניקות ההערכה והפרמטרים הכמותיים העיקריים ששימשו לחישוב השווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי רמה 3:

- לגבי הלוואה לחברה כלולה, לחברה הכלולה Jarvinia (Cyprus) Limited ללא מועד פירעון, השווי ההוגן (כ- 73 מיליון ש"ח) נקבע לפי תזרים המזומנים הצפוי מנכסים של החברה הכלולה בהתחשב במשך הזמן הצפוי למימושם (כשנתיים וחצי), בתזרים הצפוי מהמימוש (בהתאם למחיר שנקבע במזכר הבנות למימוש נכס נדל"ן) ובסדר הנשייה. התנודתיות הצפויה על נכסי החברה הכלולה נאמדה בשיעור של כ-32.7%.
- לגבי השקעות במניות לא סחירות ובהלוואות המירות (לרבות הלוואות המירות לחברות כלולות), השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי השווי שנקבע בסבבי גיוס עדכניים המביאים בחשבון פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של המושקעת, האם בסבב הגיוס הונפקו מניות מועדפות/נחותות לסוג המניות אותו מחזיקה החברה וכדומה.
- השקעות בקרנות הון מסוימות נקבעות בהתבסס על מידע שמעבירות הקרנות לגבי השווי ההוגן של השקעותיהן. השווי נקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של המושקעת וכיוצא ב.

להלן פירוט של הרווחים או הפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הכנסות מימון אלפי ש"ח	רווח משערוך השקעות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
(8,659)	24,170	18,823	34,334
-	-	-	-
<u>(8,659)</u>	<u>24,170</u>	<u>18,0823</u>	<u>34,334</u>

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו
סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הכנסות מימון אלפי ש"ח	רווח משערוך השקעות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
6,627	19,729	97,429	123,785
-	-	-	-
<u>6,627</u>	<u>19,729</u>	<u>97,429</u>	<u>123,785</u>

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו
סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - שווי הוגן (המשך)

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

תנועה בהשקעות עיקריות הנמדדות לפי שווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62,319	4,923	-	57,396
32,872	(12,131)	-	45,003
10,000	(11,308)		21,308
178,967	42,812		136,155

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

קרן SOMV

השקעה ב-Diagnostic Robotics

השקעה ב-LENDBUZZ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,396	1,613	(39,031)	94,814
45,003	4,461	-	40,542
36,898	16,396	(1,582)	22,084
136,155	81,537	12,328	42,290

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

קרן SOMV

קרן TARGET

השקעה ב-LENDBUZZ

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 5,100 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 57,218 אלפי ש"ח.

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

- השווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הכלולים ברכוש השוטף או בהתחייבויות השוטפות דומים בקירוב לערכם בספרים.
- השווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית קבועה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי בבורסה (רמה 1) של איגרות החוב של חברת מניף הינו 469,748 אלפי ש"ח (בשנה קודמת - 326,144 אלפי ש"ח).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
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	
333,556	-	-	-	1,530	(*) 332,026	-	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
87,052	-	-	68,683	50,558	(4,426)	(27,763)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
420,608	(1,000)	-	68,683	52,088	328,600	(27,763)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
2,912	-	(5,398)	-	7,348	-	962	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(8,659)	-	-	-	(8,659)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(174,815)	1,000	-	(6,180)	(24)	(169,611)	-	הוצאות המגזר
240,046	-	(5,398)	62,503	50,753	158,989	(26,801)	תוצאות המגזר
(24,041)							הנהלה וכלליות ואחרות
34,592							הכנסות מימון
(12,766)							הוצאות מימון
237,831							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(35,501)							מיסים על הכנסה
202,330							רווח נקי לשנה

(*) הכנסות מלקוח עיקרי בשנת 2023 היו 54,168 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
184,645	-	-	-	1,404	183,190	51	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
38,452	-	-	56,632	31,827	6,625	(56,632)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
223,097	(1,000)	-	56,632	33,231	190,815	(56,581)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
84,505	-	(52)	-	(6,172)	-	90,729	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
6,627	-	-	-	6,627	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(62,658)	1,000	-	(2,260)	(95)	(61,303)	-	הוצאות המגזר
251,571	-	(52)	54,372	33,591	129,512	34,148	תוצאות המגזר
(18,151)							הנהלה וכלליות ואחרות
23,968							הכנסות מימון
(5,590)							הוצאות מימון
251,798							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(36,216)							מיסים על הכנסה
215,582							רווח נקי לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
121,429	-	-	-	745	120,582	102	הכנסות:
-	(1,000)	-	-	-	1,000		מלקוחות חיצוניים
10,946	-	-	-	-	-	10,946	הכנסות בינחברתיות
							הכנסות מדיבידנד
26,129	-	-	13,564	33,999	224	(21,658)	חלק בתוצאות חברות כלולות
158,504	(1,000)	-	13,564	34,744	121,806	(10,610)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
59,630	-	932	-	(6,924)	3,764	61,858	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
3,356	-	-	-	3,356	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(47,283)	1,000	-	(1,342)	-	(46,941)	-	הוצאות המגזר
174,207	-	932	12,222	31,176	78,629	51,248	תוצאות המגזר
(19,342)							הנהלה וכלליות ואחרות
6,813							הכנסות מימון
(9,404)							הוצאות מימון
152,274							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(27,037)							מיסים על הכנסה
125,237							רווח נקי לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2023						
סך-הכל	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות	חברות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מימוניות	טכנולוגיה	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,293,011	2,804	848	258,833	2,613,205	417,321	נכסים: נכסי המגזר
725,042	-	190,019	366,425	94,886	73,712	השקעות על בסיס השווי המאזני
41,956						נכסים שלא הוקצו למגזרים
<u>4,060,009</u>						סה"כ נכסים במאוחד
1,699,143	-	294	16,004	1,682,846	-	התחייבויות: התחייבויות המגזר
688,799						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
<u>2,387,942</u>						סה"כ התחייבויות במאוחד

ליום 31 בדצמבר 2022						
סך-הכל	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות	חברות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מימוניות	טכנולוגיה	
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,633,898	9,597	23,957	183,327	2,022,732	394,286	נכסים: נכסי המגזר
672,932	-	154,298	338,290	89,306	91,038	השקעות על בסיס השווי המאזני
14,716						נכסים שלא הוקצו למגזרים
<u>3,321,546</u>						סה"כ נכסים במאוחד
1,356,442	-	465	14,018	1,341,959	-	התחייבויות: התחייבויות המגזר
488,706						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
<u>1,845,148</u>						סה"כ התחייבויות במאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,913	7,259	7,603
2	2	2
542	565	738
5	5	5

דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1) (2)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) למידע לגבי הסכם הניהול עם בעל השליטה בחברה, מר מאיר שמיר, ראה ביאור 16 ב'.

בשנת 2023 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעות למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 2,475 אלפי ש"ח וכן זכאות לבונוס בסך 3,448 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 730 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 192 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2023 נשאה החברה בתשלומי מיסים בגובה 19 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל השליטה בחברה.

(2) למידע לגבי הסכם הניהול עם בנו של בעל השליטה בחברה, מר גיא שמיר, ראה ביאור 16 ג'.

בשנת 2023 הגיע חישוב עלויות השכר המגיעים למר גיא שמיר, המשנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, לסך של 1,680 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 69 אלפי ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות והעמדת רכב בעלות מקסימלית של 350,000 ש"ח, לרבות כל הוצאות המס הנלוות וכן בונוס שנתי בסך 400 אלפי ש"ח.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,670	770
8,989	4,384

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים (*):

במסגרת נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים ויתרות זכות

(*) ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות ראה ביאור 9 ב'(4).

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,083	9,582	9,929
184	655	373

הטבות עובדים לזמן קצר

תשלומים מבוססי מניות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
245,983	423,223
943,644	1,136,123

התחייבויות שוטפות (ב) (ג)

התחייבויות לזמן ארוך (ב) (ג)

ב. לטובת הלוואות בסך כולל של כ- 192 מיליון ש"ח שיעבדה החברה מניות של חברת מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ. בנוסף התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13 א' לדוחות הכספיים.

ג. לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13 ב' לדוחות הכספיים.

ביאור 30 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בפברואר 2024 חתמו החברה ושמיר אנרגיה על הסכם מחייב עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "כלל"), בנוגע להשקעה של כלל, באמצעות כספי עמיתים ונוסטרו, בהיקף של כ- 306.25 מיליון ש"ח בהון שמיר אנרגיה. זאת, בתמורה להקצאת מניות רגילות של שמיר אנרגיה אשר תהווה לאחר הקצאתן לכלל 20% מהון המניות המונפק והנפרע של שמיר אנרגיה (להלן: "הסכם ההשקעה" ו- "סכום ההשקעה", בהתאמה). סכום ההשקעה יגדל בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח נוספים (בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 5%), בכפוף לעמידה באבני דרך כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה.

יצוין, כי עובר להתקשרות בהסכם ההשקעה, פעילות האנרגיה הקיימת של החברה רוכזה תחת שמיר אנרגיה, שפעילותה כוללת ייזום, פיתוח, וייצור חשמל, לרבות ייצור חשמל קונבנציונאלי, ייצור חשמל פוטו-וולטאי, ייצור חשמל במסגרת פרויקטי ביו-גז ואגירת אנרגיה, בין בעצמה ובין באמצעות אחזקה בתאגידים ייעודיים, לרבות אחזקות החברה בתחנת הכוח אלון תבור ותחנת הכוח קסם והכל כפי שמפורט בדוחות החברה. הקצאת המניות על פי הסכם ההשקעה תושלם בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם ההשקעה (להלן: "מועד השלמת העסקה"), וביניהם היעדר החלטה שיפוטית או רגולטורית המונעת את קיום ההסכם וקבלת אישור גורמים פיננסיים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מלוא התנאים התקיימו.

במועד השלמת העסקה ייכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות בשמיר אנרגיה בין החברה לבין כלל ויאושר תקנון חדש של שמיר אנרגיה, אשר יסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ויכלול הוראות סטנדרטיות להגנת המיעוט, מגבלות על העברת מניות, וכיו"ב. החל ממועד השלמת העסקה, החברה תתחייב לא לעסוק בתחום פעילות האנרגיה, אלא באמצעות שמיר אנרגיה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

ב. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-19.09 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה.

ג. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית בהיקף של 40.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובהיקף של 59.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') הקיימות של מניף הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 101.56 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה לסך של 100.85 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ובתמורה כוללת של כ-101.14 מיליון ש"ח (כ-101.93 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 12 בפברואר 2024, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 100,927 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'). שיעור הניכיון המשוקלל של אגרות החוב סדרה א' לאותו מועד היה 0.94598%.

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 16 בינואר 2024, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי א', לפיהן הוארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2025 וכן אושררו כל הקובננטים בפעילות מניף עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נותרו ללא שינוי מהותי, ויתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ, על הסכם לשיתוף פעולה עם צד שלישי (להלן: "השותפים"). השותפים מעוניינים לשתף פעולה בקשר עם הקמת מספר פרויקטי אנרגיה, מסוגים שונים, תחת שותפות. במסגרת השותפות צפוי לקום פרויקט פוטו וולטאי קרקעי, לרבות כל המתקנים הנלווים לו בשטח של כ- 1,500 דונם ובהספק של כ-220 מגה וואט. הפרויקט נמצא בשלבים סטטוטוריים מתקדמים. כמו כן, מתכוונים השותפים לקדם הקמת פרויקט קוגנרציה בהיקף של 5 מגה וואט וכן מספר פרויקטים פוטו וולטאי על גגות, אשר חלקם כבר הוקמו וחלקם נמצאים בהליכי הקמה. לצורך הפעילות הנ"ל החברה צפויה להשקיע בשותפות סך ראשוני של כ-7.5 מיליון ש"ח בתמורה להחזקה בשיעור 25% עם פוטנציאל להחזקה בשיעור של עד 33% בתמורה למימון הון עצמי נוסף.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2023

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2023

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
237	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
238-239	נתונים על המצב הכספי
240	נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל
241-242	נתונים על תזרימי המזומנים
243-247	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-471,069 אלפי ש"ח וכ-518,053 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-92,861 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-43,103 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-36,276 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 24 במרץ, 2024

237

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
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים
		נכסים שוטפים
7,134	32,309	מזומנים ושווי מזומנים
129,576	159,923	הלוואות לזמן קצר
1,720	1,130	חייבים ויתרות חובה
18,525	-	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
204	318	נכסי מיסים שוטפים
<u>157,159</u>	<u>193,680</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
600,613	724,099	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
271	2,663	נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
658,735	665,446	שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
9,678	5,531	הלוואות לזמן ארוך
<u>1,269,297</u>	<u>1,397,739</u>	
<u>32,825</u>	<u>64,910</u>	נדל"ן להשקעה
<u>1,354</u>	<u>812</u>	נכס בגין זכות שימוש
<u>1,726</u>	<u>1,446</u>	רכוש קבוע, נטו
<u>1,305,202</u>	<u>1,464,907</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,462,361</u>	<u>1,658,587</u>	סה"כ נכסים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות
10,644	38,241	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
634	652	התחייבות בגין חכירה
12,937	12,749	זכאים ויתרות זכות
24,215	51,642	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
140,049	154,500	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
927	321	התחייבות בגין חכירה
-	10,127	התחייבויות אחרות
195	162	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
6,706	3,914	התחייבות מסי נדחים
147,877	169,024	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון
49,300	49,300	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
1,240,969	1,388,621	קרנות הון ועודפים
1,290,269	1,437,921	סה"כ הון
1,462,361	1,658,587	סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג סמנכ"ל כספים	מאיר שמיר מנהל כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	24 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים:
-----------------------------	------------------------	---------------------------------	--

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450	450	450
120,369	176,787	148,836
11,611	21,191	39,688
3,356	4,972	-
655	-	-
-	4,680	-
<u>136,441</u>	<u>208,080</u>	<u>188,974</u>
18,108	21,764	22,983
11,961	6,739	14,652
-	-	8,240
-	3,745	5,402
<u>30,069</u>	<u>32,248</u>	<u>51,277</u>
106,372	175,832	137,697
<u>(8,417)</u>	<u>(6,707)</u>	<u>2,792</u>
97,955	169,125	140,489
-	(2,038)	1,210
<u>(7,958)</u>	<u>7,545</u>	<u>5,580</u>
<u>(7,958)</u>	<u>5,507</u>	<u>6,790</u>
<u>89,997</u>	<u>174,632</u>	<u>147,279</u>

הכנסות:

דמי יעוץ וניהול
 חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון
 התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 תמורה נוספת ממימוש השקעות בשנים קודמות
 אחרות

הנהלה וכלליות

מימון
 התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הפסד מירידת ערך השקעות

רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)

הטבת מס (מיסים על הכנסה)

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה כלולה
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

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

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

97,955	169,125	140,489
(133,718)	(187,884)	(141,126)

(35,763)	(18,759)	(637)
----------	----------	-------

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לשנה

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

מזומנים נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
החזר השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת שווי המאזני
השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן קצר
פירעון הלוואות לזמן קצר

-	(49,576)	(10,575)
10,985	5,824	1,707
(938)	(1,350)	(2,352)
-	-	15
(7,515)	(788)	(37,164)
-	-	29,354
(62)	(984)	(35)
(120,909)	(117,203)	(44,756)
315,720	104,752	81,037
(5,633)	(63,740)	(35,065)
320	768	1,414

191,968	(122,297)	(16,420)
---------	-----------	----------

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
חלוקת דיבידנד

-	-	19,978
-	50,000	35,000
-	-	(13,500)
(38,195)	(28,647)	-

(38,195)	21,353	41,478
----------	--------	--------

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

118,010	(119,703)	24,421
---------	-----------	--------

10,067	124,677	7,134
--------	---------	-------

(3,400)	2,160	754
---------	-------	-----

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

124,677	7,134	32,309
---------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

-	3,745	5,401	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
184	655	373	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(120,369)	(176,787)	(148,836)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(655)	-	-	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,558	-	34,293	רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
245	266	315	דיבידנדים שהתקבלו
-	6,706	(2,790)	פחת והפחתות
-	95	(33)	מיסים נדחים, נטו
(6,648)	(15,951)	(36,531)	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(3,356)	(4,972)	8,240	שערוך הלוואות לזמן ארוך
3,400	(2,160)	(754)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(124,641)	(188,403)	(140,322)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

50	591	293	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(9,127)	(72)	(1,097)	קיטון בחייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(9,077)	519	(804)	קיטון בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(133,718)	(187,884)	(141,126)	

2,806	3,919	12,027	נספח ב':
1,924	1,213	1,075	ריבית ששולמה
8,417	77	114	ריבית שהתקבלה
			מיסים ששולמו

1,363	-	-	נספח ג':
28	-	-	דיבידנד שהתקבל כנגד שטר הון
			מימוש אופציות עובדים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כל ל י:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות.

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

2. הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפות את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות, כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זזה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,848	22,065
5,286	10,244
7,134	32,309

מזומנים ושווי מזומנים נקובים - בש"ח
 מזומנים ושווי מזומנים נקובים - במטבעות אחרים

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע
		חוץ או בהצמדה אליו			חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	271	-	-	2,663
-	-	14,119	-	-	14,552
-	-	20,543	-	-	24,017
5,413	-	1,858	-	-	1,986
5,413	-	36,791	-	-	43,217
487,338	-	261,412	515,173	-	315,727
492,751	-	298,203	515,173	-	358,944
נכסים פיננסיים בשווי					
הוגן דרך רווח או הפסד:					
השקעה במניות					
הלוואות המירות					
מניות הניתנות לפדיון					
הלוואות ללא מועד פירעון					
שטרי הון והלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
התחייבויות פיננסיות:					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:					
165,386	-	-	216,752	-	-

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על יתרות מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אך אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

						שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים		%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
							ליום 31 בדצמבר 2023:
							התחייבויות פיננסיות:
						פריים +	
(40,865)	(125,879)	(48,945)	(215,689)	(192,741)		1.26%-1.16%	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	-	(12,749)	(12,749)	(12,749)			זכאים ויתרות זכות
(467)	(588)	(588)	(1,643)	(974)			התחייבות בגין חכירה
<u>(41,332)</u>	<u>(126,467)</u>	<u>(62,282)</u>	<u>(230,081)</u>	<u>(206,424)</u>			סה"כ התחייבויות פיננסיות
							ליום 31 בדצמבר 2022:
							התחייבויות פיננסיות:
						פריים +	
(130,315)	(19,498)	(19,694)	(169,507)	(150,693)		1.26%-1.2%	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	-	(12,937)	(12,937)	(12,937)			זכאים ויתרות זכות
(319)	(638)	(638)	(1,595)	(1,561)			התחייבות בגין חכירה
<u>(130,634)</u>	<u>(20,136)</u>	<u>(33,269)</u>	<u>(184,039)</u>	<u>(154,537)</u>			סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 192,741 לפי ש"ח. האשראי הינו לתקופה של עד 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה.

לאור האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך כ-142 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. מסים על ההכנסה:

א. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	4,284
3,817	-
<u>3,817</u>	<u>4,284</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס
זיכוי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2024-2026.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(315,652)	(448,319)
(56,664)	(95,278)
<u>(372,316)</u>	<u>(543,597)</u>

חברות מאוחדות
חברות כלולות

ג. המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106,372	175,832	137,697
23%	23%	23%
<u>24,465</u>	<u>40,441</u>	<u>31,670</u>
(27,685)	(35,243)	(34,232)
3,614	-	-
(772)	(2,787)	(1,289)
8,417	-	-
(295)	3,989	1,838
682	43	(130)
(9)	264	(649)
<u>8,417</u>	<u>6,707</u>	<u>(2,792)</u>

סה"כ רווח לפני מיסים על ההכנסה
שיעור מס סטטוטורי
תוספת מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

הכנסות (הוצאות) על בסיס השווי המאזני
הפסדים שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים
הפסדים והטבות לצרכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים בעבר,
אשר נוצלו השנה או שנוצרו בגינם מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות
שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
הפרשים אחרים
סה"כ מיסים על הכנסה (הטבת מס) כפי שהוצג בדוח רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

ד. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח
---------------------------------	-------------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

5,580	-	5,580	רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
1,210	-	1,210	קרן הון בגין חברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

7,545	-	7,545	רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(2,038)	-	(2,038)	קרן הון בגין חברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

(7,958)	-	(7,958)	הפסד כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
---------	---	---------	---

ה. מידע נוסף:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.



פרטים נוספים
על התאגיד

חלק ד

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח) (תקנה 10א)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	רבעון 4 בשנת 2023	רבעון 3 בשנת 2023	רבעון 2 בשנת 2023	רבעון 1 בשנת 2023	
הכנסות					
857	113	112	113	519	דמי ייעוץ וניהול
793	200	200	197	196	דמי שכירות
331,906	95,211	85,617	80,449	70,629	מימון פרויקטים
87,052	4,608	24,949	40,689	16,806	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
34,592	(9,812)	19,354	12,478	12,572	מימון
2,912	(38,669)	(3,813)	59,616	(14,222)	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
458,112	51,471	126,419	193,722	86,500	סה"כ
הוצאות					
47,301	11,185	12,792	10,093	13,231	הנהלה וכלליות
155,872	42,878	41,869	39,220	31,905	מימון
8,659	2,615	454	5,261	329	רווח (הפסד) מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
8,449	6,961	224	705	559	רווחים (הפסדים) ממימון פרוייקטים
220,281	63,639	55,339	55,279	46,024	סה"כ
237,831	(12,168)	71,080	138,443	40,476	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(35,501)	(5,730)	(7,087)	(15,214)	(7,470)	מיסים על הכנסה
202,330	(17,898)	63,993	123,229	33,006	רווח (הפסד) לתקופה
מיוחס ל:					
140,489	(34,041)	47,796	108,005	18,729	בעלי המניות של החברה
61,841	16,143	16,197	15,224	14,277	זכויות המיעוט
202,330	(17,898)	63,993	123,229	33,006	

2. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן

(באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	בסמכות למיני דירקטורים	עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	רג'	508	42.34%	42.34%	40%	5,062	219,208
מניף שירותים פיננסים בע"מ ("מניף")	רג'	29,651,600	49.03%	49.03%	57%	2,945	220,721
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רג'	8,190	35.00%	35.00%	33%	191,226	4,828
Jarvinia Holdings Ltd. ("JH")	רג'	350	35.00%	35.00%	33%	6,738	-
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רג'	27,745	27.5%	27.5%	33%	22,486	44,613
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רג'	70,000	42.4%	42.4%	33%	16,638	32,542
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	53,050	7,432
Cellium Technologies Ltd. ("סליום")	מ"ב	2,824,379	27.233%	27.233%	28.57%	27,169	-
Miros Development ("מירוס") Group INC	רג'	17,570,950	45%	45%	50%	9,807	14,948
Bon MS Holding ("Bon") LLC	-	-	33.33%	33.33%	33%	9,658	8,388
Bon MS Evanston LLC ("Evanston")	-	-	33.33%	33.33%	33%	11,505	-
Bon MS Greensburg LLC ("Greensburg")	-	-	30%	30%	33%	1,843	-
Bon MS Davis LLC ("Davis")	-	-	30%	30%	33%	994	-
Target Ytrium Ltd. ("TY")	רג'	1	0.099%	0.099%	33%	9,747	9,585
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רג'	11,600	53%	53%	60%	13,998	6,609
תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")	מ"ב	147,716	29.82%	29.82%	20%	11,486	-
Accelario Software Ltd. ("אקסלריו")	מ"ב	1,257,471	21.37%	21.37%	20%	14,321	6,836
MRC Alon Tavor Power ("אלון תבור") Ltd.	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	61,733	188,909
MRC Operation Ltd. ("MRC Operation")	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	-	609
סופלנט בע"מ ("סופלנט")	רג'	51,685	29.29%	29.29%	28.5%	45,057	13,058

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
סופלנט אגרו פרוייקטים בע"מ ("סופלנט אגרו")	רג'	25	25%	25%	400	-
Stardom Media Ventures L.P ("Stradom")	-	-	10.55%	10.55%	16,816	19,948
KDCP GP KDC Media Ltd. ("KDC") Fund	רג'	482	26%	26%	-	907
מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח אור")	רג'	500	50%	50%	19,677	23,283
Finergy LLC ("Finergy")	-	-	70%	70%	65,985	62,344
מבטח קין אחזקות בע"מ ("קין")	רג'	382,805	70%	70%	42,832	46,919
שותפות אשטרום רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן ("אנרגיה מתחדשת")	יח'	40	33%	33%	500	500

3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות

לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה (כולל ריבית צבורה)
JH	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	6,738
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	178,006
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	10,828
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	2,391
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	14,552
סופלנט אגרו	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	400
Bon	לפירעון עד 30/9/2028	הלוואה דולרית	9.5%	4,266
Evanston	לפירעון עד 30/6/2031	הלוואה דולרית	9.5%	5,485
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	9,585
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	13,998
מבטח אור	לפירעון עד ליום 31/3/2026	הלוואה שקלית	6%	19,677
Finergy	ללא מועד פירעון	השקעה בהון שותפות צובר ריבית דולרית	8%	64,263

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

תאריך השינוי	שם החברה	סה"כ כ.ע.ג.	עיקרי העסקה – רכישת מניות והעמדת הלוואות	עלות נומינלית (תמורה)
3/23	סופלנט	3,636	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 12 לדוחות הכספיים.	7,310
4/23	סליום	1,217,317	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 7 לדוחות הכספיים.	3,622
1-6/23	Finergy	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 17 לדוחות הכספיים.	942
4-12/23	Stradom	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 15 לדוחות הכספיים.	2,284
7/23	אקסלריו	135,608	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 11 לדוחות הכספיים.	1,855
9/23	אנרגיה מתחדשת	40	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 21 לדוחות הכספיים.	500
1-11/23	קין	26,323	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (7) 20 לדוחות הכספיים.	2,632
1-12/23	קסם	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 א. (3) (ב) לדוחות הכספיים.	3,231

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך

המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד / פדיון מניות	דמי ניהול ושכר דירקטורים	הפרשי הצמדה וריבית
מגדלי הוד השרון	75,897	59,819	-	957	-
מניף	162,414	124,509	13,729	1,000	-
JC	-	-	-	-	-
JH	(114)	(114)	-	-	-
TVJ	-	-	-	-	-
דוידסון	(6,229)	(6,229)	-	-	-
Bean	(24,098)	(24,098)	-	-	-
סליום	(15,103)	(15,103)	-	-	-
מירוס	-	-	-	-	-
Bon	(1,483)	(1,483)	-	-	554
Evanston	6,746	6,746	-	-	713
Greensburg	(1,391)	(1,391)	-	-	-
Davis	4,456	4,456	-	-	-
TY	(221)	(22)	-	-	-
קסם	(3,532)	(3,532)	-	-	-
תמר רובוטיקה	(5,188)	(5,188)	-	-	-
אקסלריו	(12,305)	(12,305)	-	-	-
אלון תבור	267,080	205,597	33,466	-	-
MRC Operation	639	458	-	-	-
סופלנט	(50,530)	(50,530)	-	-	-
סופלנט אגרו	-	-	-	-	-
Stradom	(959)	(959)	-	-	-
KDC	1,891	1,891	645	-	-
מבטח אור	6,725	3,153	-	-	-
Finergy	(730)	(730)	-	-	-
קין	4,255	4,255	-	-	-
אנרגיה מתחדשת	-	-	-	-	-

6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלאות להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבלי התגמולים		
		דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד
9,970	-	-	-	1,907	6,567	1,496	3.5%	100%	מנכ"ל החברה הבת מניף	(1) מאור דואק
5,923	-	-	(א) (ב) 2,475	-	3,448	-	39.55%	100%	מנכ"ל החברה	(2) מאיר שמיר
2,673	-	-	-	373	800	1,500	0.74%	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	(3) לימור אבידור
1,635	-	-	-	-	400	1,235	0.02%	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות	(4) גיא שמיר
1,245	-	-	-	-	250	995	-	100%	מנכ"ל קבוצת שמיר אנרגיה בע"מ (2023)	(5) ליאור פרבר

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.
(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 730 אלפי ש"ח.

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לנושא משרה בכירה בעל תגמולים גבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אשר לא נמנה על נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה שלעיל;

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבלי התגמולים		
		דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד
156	-	-	-	-	-	156	0.02%	---	יור	(6) יחזקאל דברת

הדירקטוריון

להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

(1) מאור דואק, מנכ"ל החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ

בהתאם לתנאי העסקתו בחברת מניף, מר דואק זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 95,000 ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים (ביטוח פנסיוני, ימי חופש, הבראה וכיוצ"ב), רכב בעלות חודשית של עד 10,000 ש"ח, אחזקת טלפון סלולרי, דמי מחלה, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות והפרשות לקרן פנסיה, וכן לתשלום מענק שנתי מדורג המבוסס על הרווח הנקי (לפני מס) של מניף, כאשר סכום המענק המירבי הינו עד 8 מיליון ש"ח בשנה.

בהתאם לתנאי העסקתו, בגין שנת 2023, זכאי מר מאור דואק למענק כספי בסך של 6,567 אלפי ש"ח.

(2) מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה, מר מאיר שמיר, לקבלת שירותי מנכ"ל, ראו סעיף 8.1 להלן.

(3) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור זכאית לשכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימושה של גב' אבידור ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאית גב' אבידור לתשלום בסכום קבוע בגובה של 3 משכורות חודשיות ברוטו, אשר משולם אחת לשנה, להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. גב' אבידור זכאית למענק שנתי של עד 6 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(4) מר גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1 להלן.

(5) **מר ליאור פרבר, מנכ"ל קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("מר פרבר")**

תנאי כהונתו של מר פרבר, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. מר פרבר זכאי לשכר חודשי בסך של 54,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של מר פרבר ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאי מר פרבר להפרשות לקרן השתלמות, לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. כמו-כן, מר פרבר זכאי לתוכנית אופציות של קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ וקסם אנרגיה בע"מ בהתאם לתוכנית התגמול ההונית שנקבעה על ידה. לאחר תאריך המאזן עודכן שכרו של מר פרבר לסך של 64,000 ש"ח (ברוטו).

(6) **מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")**

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדיון. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדיון. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

(7) **גמול דירקטורים - במהלך שנת הדוח (2023) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים**

ולדירקטורים הבלתי תלויים גמול שנתי וגמול השתתפות¹ בסך כולל של כ- 562 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 6 ביולי 2021.

¹ הדירקטורים בחברה זכאים לגמול (תקנות גמול דח"צ) ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 1 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 094365-01-2021).

7. בעל שליטה בתאגיד (תקנה 21א)

בעל השליטה בחברה הינו מר מאיר שמיר, המחזיק בכ-39.55% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

8. עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש ענין בהן (תקנה 22)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידי/ביאור בדוח הכספי
הארכת תוקף תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, לתקופה נוספת בת 4 חודשים עד ליום 30 באפריל 2024.	31.12.2023	דוח מיידי מיום 31.12.2023 (אסמכתא: 143430-01-2023) וביאור 18ב' לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.	15.2.2021	דוח מיידי מיום 15.2.2021 (אסמכתא: 018601-01-2021) וביאור 18ב' לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, מר גיא שמיר, בנו של בעל השליטה, בתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2021.	24.1.2022	דוח מיידי מיום 24.1.2022 (אסמכתא: 010645-01-2022) וביאור 18ג' לדוחות הכספיים.

8.2. עסקאות אחרות - עסקאות זניחות

ביום 31 במרץ 2009 קבע דירקטוריון החברה, כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין "עסקה זניחה" לעניין תקנה 22(א) לתקנות הדוחות ותקנה 41(א3)(1) לתקנות דוחות שנתיים הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים

שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד, אינו עולה על הסך של 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה; (4) לעניין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; ו-(5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

ביום 28 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את נוהל העסקאות הזניחות במסגרת עדכון תוכנית האכיפה הפנימית של החברה.

במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה. בפועל לא היו עסקאות זניחות במהלך התקופה.

9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24(א))

לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה המפורטים להלן אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה:

תאריך הדוח המידי	אסמכתא
7.1.2024	2024-01-002934

10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ליום 31.12.2023 (תקנה 24(א))

ראו ביאור 17 בדוחות הכספיים.

11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24(ב))

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-164214) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

12. הדירקטורים של התאגיד (תקנה 2)

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אהרון (אריק) שיפר	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יובל גביש
מס' תעודת זהות	007627649	050845577	050662394	050163567	030297089	55441315
תאריך לידה	13.2.1946	19.9.1951	13.3.1951	16.8.1950	13.9.1949	22.8.1958
מען להמצאת כתבי בית דין	נחשון 1, רמת השרון	אבא אחימאיר 1, תל אביב	רחל נחום 2, פתח תקווה	אבא אחימאיר 1, תל אביב	הבנים 3, ראשון לציון	ניסים אלוני 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והאנרגיה.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	דח"צ	דח"צית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי
האם חבר דירקטוריון זה הינו בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אם עובד התאגיד של חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא. מכהן כיו"ר הדירקטוריון	כן. מכהן כמנכ"ל החברה	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	כן. אביו של מר גיא שמיר, המכהן כמשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל שמיר טכנולוגיות.	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	20.8.2002	22.11.1990	11.9.2021	28.3.2016	3.8.2020	6.10.2022

פרטים נוספים על התאגיד

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אהרון (אריק) שיפר	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יובל גביש
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות	בוגר בכלכלה ובחשבונאות – אונ' ת"א; רו"ח מוסמך.	בוגר בכלכלה – אונ' בר אילן; מכהן כמנכ"ל החברה. דירקטור בחברות מאוחדות	ד"ר לרפואת שיניים מטעם האונ' העברית, פוסט דוקטורט בפריודונטיה מטעם אונ' TUFTS בוסטון, תעודה לניהול כלכלי של בתי חולים מטעם המכון הישראלי לניהול.	בוגרת כלכלה וסטטיסטיקה (בהצטיינות) ומוסמכת לשעבר: דירקטור ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ.	בוגר כלכלה וחשבונאות – אונ' ת"א; לשעבר: יושב ראש מטה הדיור הלאומי במשרד האוצר.	בוגר מדעי החברה מטעם האוניברסיטה הפתוחה.
כיום: דירקטור בתמיג שיווק צמיגים (2007) בע"מ, באפקון תעשיות בע"מ וביחזקאל דברת יזום השקעות נדל"ן וייעוץ השקעות בע"מ.	שמיר, מאיר שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	לניהול כלכלי של בתי חולים מטעם המכון הישראלי לניהול. לשעבר: דירקטור בשירותי בריאות כללית. כיום: מנכ"ל משותף בחברת ד"ר א. שיפר בע"מ. יועץ לחברות הזנק.	לשעבר: דירקטור בתקשורת בע"מ, דח"צית בפלאפון, בזק בינלאומי, YES. מנכ"לית ובעלים עידית ל-יעוץ בע"מ.	כיום: יו"ר מפעל הפיס ומעל הפיס הגרלות, דח"צ בריבוע כחול ישראל בע"מ, יועץ לארגונים.	לשעבר: משנה למנכ"ל וראש החטיבה הבנקאית בבנק דיסקונט, ראש החטיבה הבנקאית בדיסקונט. כיום: יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל, דירקטור באלרוב.	

13. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	לימור אבידור	אורנה אלמוג	גיא שמיר	טל חסדאי
מס' תעודת זהות	022772628	029392081	034326801	022852198
תאריך לידה	7.9.1967	9.6.1972	9.1.1978	7.6.1967
תאריך בו החלה הכהונה	23.1.1993	8.4.1999	1.6.2011	15.3.2005
התפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל החברה ומזכירת חברה	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ.	מבקר פנים
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	לא	כן. בנו של מר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה.	לא
השכלה וניסיון עסקי ב- 5 השנים האחרונות	בוגרת במדעי ההתנהגות - אוניברסיטת בן גוריון; משנה למנכ"ל ומזכירת חברה. דירקטורית בחברות מאוחדות וכלולות בקבוצת מבטח שמיר, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ. דח"צית בתורפז תעשיות בע"מ ובזנלכל בע"מ.	רואת חשבון; בוגרת במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל; מוסמכת במנהל עסקים - אוניברסיטת מנצ'סטר. מכהנת כסמנכ"ל כספים בחברה. דירקטורית בחברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. יו"ר דירקטוריון מניף שירותים פיננסיים בע"מ. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר. גע"ש אחזקות בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	רואה חשבון; בוגר מנהל עסקים - המכללה למנהל.

14. מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

משרד Deloitte בריטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי, בניין עגול, תל-אביב.

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29א)

בשנת 2023 לא הובאו המלצות דירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, לא התקבלו החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים ולא התקיימו אסיפות כלליות מיוחדות. החלטות החברה (תקנה 29א)

ביטוח

ביום 28 במאי 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בכובעה כוועדת תגמול) את חידוש פוליסת

ביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה. לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות של כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, אשר נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו סעיף 6 לעיל.

פטור מאחריות

מתן פטור מאחריות לה"ה מאיר שמיר וגיא שמיר, אושר במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

מתן פטור מאחריות לנושאי משרה שאינם בעלי שליטה או קרוביהם אושר באסיפה הכללית מיום מיום 6 באוקטובר 2016. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 31 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-114868).

התחייבות לשיפוי

מתן התחייבות לשיפוי לה"ה מאיר שמיר וגיא שמיר, אושר במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה שאינם בעלי שליטה או קרוביהם אושר באסיפה הכללית מיום 10 באוגוסט 2011. לפרטים ראו דוח מידי מיום 5 ביולי 2011 (אסמכתא: 2011-01-203892).

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 24 במרץ 2024



דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ה

מצורף בזה דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות").

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- (1) מאיר שמיר, מנהל כללי.
- (2) לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכיר החברה.
- (3) אורנה אלמוג, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בדיקת בקרות בתהליכים הבאים:

1. בקרות ברמת הארגון (בקרות ELC).
2. בקרות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי
3. בקרות כלליות של מערכות מידע.
4. בקרות על תהליכי ההשקעות וההלוואות לחברות מוחזקות ואחרות.
5. בקרות על תהליך האשראי לקבלנים בחברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 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, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע

(ב) - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ד) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

מאיר שמיר, מנהל כללי

24 במרץ, 2024

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

24 במרץ, 2024



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 אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר 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 ושמאי 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

C, A, 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



21 ינואר 2024
מספרנו: 30197.290

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 חניה,
בתוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר מקומית שאושרה,
במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"
פארק הוד השרון, אזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי 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-10 מיליארד ₪.

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

בעלי הזכויות בנכס: מגדלי הוד השרון בע"מ.

מועד הזמנת חוות הדעת: 20 בדצמבר 2023.

תאריך הביקור בנכס¹: 15 בינואר 2024.

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2023.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות: לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

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

שכר טרחה: לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי אוהד בכר, מתמחה בשמאות מקרקעין.



פרטי הנכס

6574					גוש
277					חלק מחלקה
30,284 מ"ר					שטח החלקה הרשום
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
19,088 מ"ר	19,678 מ"ר	17,580 מ"ר	2,706 מ"ר	7,764 מ"ר	שטח בנוי ברוטו עילי - נשוא חוות הדעת עפ"י היתר בניה (עיקרי + שירות)
66,816 מ"ר ברוטו עילי (מתוכם 2,706 מ"ר בבניין B + 64,110 מ"ר ביתר המבנים)					סה"כ בנוי במתחם ברוטו (נשוא חוות הדעת) עפ"י היתר בניה בבניינים A + B + C + D + E
682	363		135	104	מס' מקומות חניה מקורים עפ"י היתר בניה
1,184 מקומות חניה מקורים (35 מקומות חניה בבניין B + 1,149 מקומות חניה ביתר המבנים)					סה"כ מקומות חניה עפ"י היתר בניה בבניינים A + B + C + D + E
69,330 מ"ר (2,800 מ"ר בבניין B + 66,530 מ"ר ביתר המבנים)					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס")					בעלי הזכויות בנכס
זכויות לבעלות במקרקעין (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס")					הזכויות בנכס
פארק הוד השרון, אזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

¹ בהתאם להיתר בניה, סומנו 28 מקומות חניה במרתף. מקומות החניה בבניין B הינם עפ"י חוזי השכירות שנחתמו בפועל.

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.



תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני משרדים A, B¹, C, (חלק), D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,816 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 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 כולל נגישות נוחה לכלי רכב במרבית שעות היום.

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

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

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

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון : שטחים חקלאיים פתוחים.

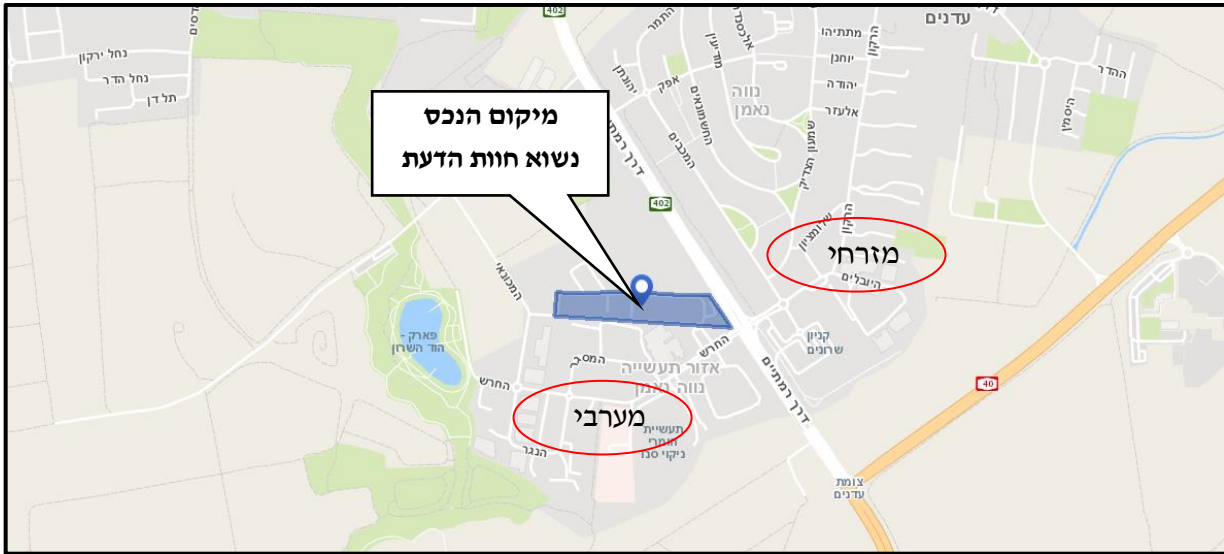
מדרום : תחנת דלק, מבני משרדים, מוסכים ומבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ישנים.

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

ממערב : שטחים חקלאיים פתוחים.

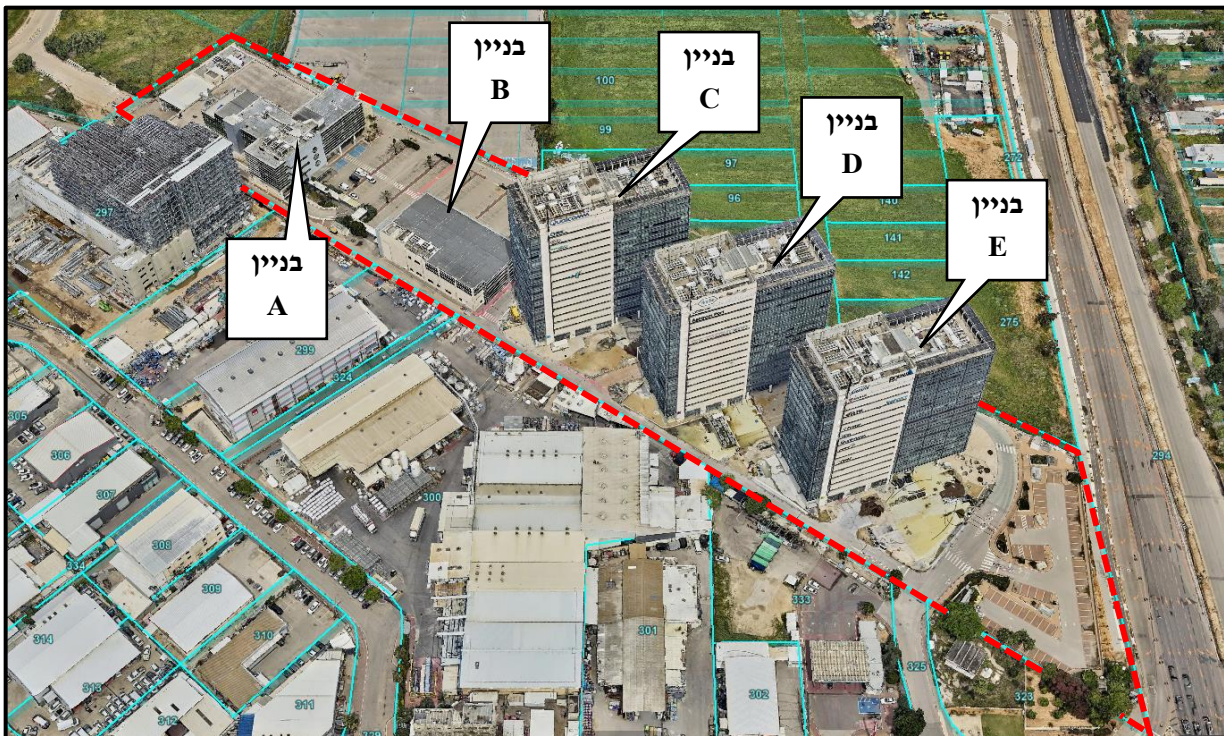
¹ בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם בכפוף להריסת בניין B והקמת בניין משרדים תחתיו.

להלן מפת סביבת הנכס:



פארק המשרדים כולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-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 תצלום תלת מימד של חלקה 227 שבנדון והבינוי בתחומה (מסומנת בקו אדום):





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) מושכר בשכירות חופשית ע"י חברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ".
סטנדרט הבניה בבניין כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, 2 מעליות נוסעים ושלושה גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתף 1-	3,421 מ"ר	בחלוקה ל- 104 מקומות חניה (עפ"י היתר בנייה), חדרים טכניים, מחסן בשימוש חברת הניהול, חדר משאבות וכו'. רמת הגמר כוללת בין היתר, 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.
א' - ג'	כ- 4,436 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים, עמדות עבודה, חדרי ישיבות, חדר מחשבים, חדרים 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, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכוכיות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרה אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 922 מ"ר פנויים בקומת הקרקע (שיעור תפוסה של 87%).

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



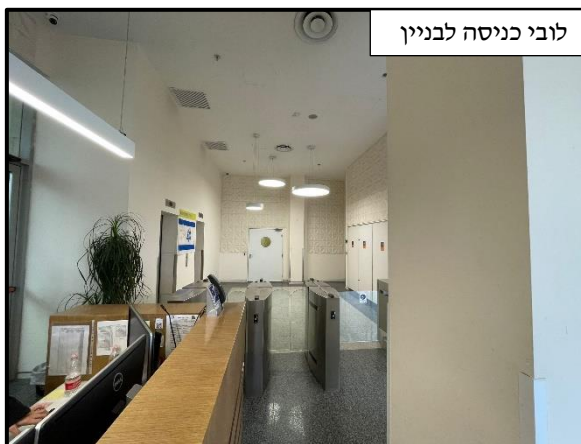
להלן תמונות בניין A:



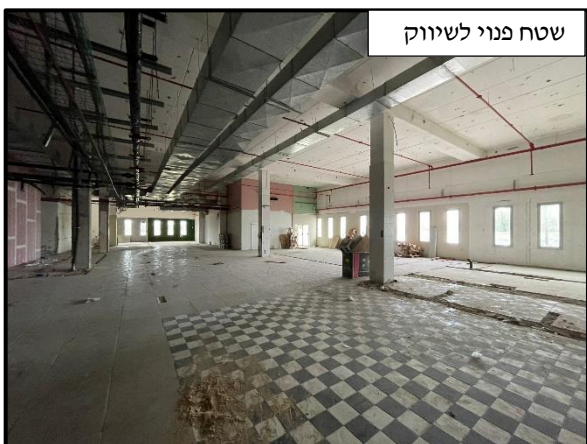
מבנה A – מבט מכיוון מזרח למערב



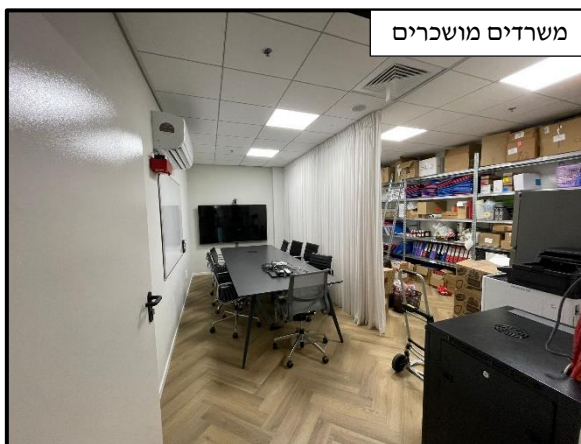
לובי כניסה לבניין



לובי כניסה לבניין



שטח פנוי לשיווק



משרדים מושכרים



בניין B (מיועד להריסה עפ"י תב"ע בתוקף לצורך הקמת מגדל משרדים חדש)

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 מרחב) בכל קומה.

להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור ²
מרתף -1	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה ל-28 מקומות חניה, כאשר בפועל מושכרת לחברת "אשטרוס" עבור 35 מקומות חניה.
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'.
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הביניים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'.
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 תצלום הבניין (תצלום מכיוון מצפון לדרום):



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 "אשטרוס"), לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כאמור, ללא בניין B (ייתן יתרון כלכלי בגין הכנסות מבניין B עד הוצאת היתר בניה לזכויות כאמור).

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

² תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.



בניין C :

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

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

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתפים (-1) (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר	בחלוקה ל- 363 מקומות חניה ² 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 252 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים.
א' - יג' (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ³	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

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

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

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 1,693 מ"ר פנויים (כ- 91% אחוזי תפוסה) + 252 מ"ר מחסנים פנויים (משותפים לבניינים C ו- D).

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

² בהתאם להיתר הבניה, בתחום הקומה 413 מקומות חניה אשר מתוכם 50 מקומות חניה נמכרו לחברת כ.צ.ט. סה"כ יתרת מקומות החניה המהווים את נשוא חוות הדעת הינה 363 מקומות חניה. לאחר הקמת בניין E אוחדו מרתפי החניה של בניינים C ו- D עם חניון בניין E.

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



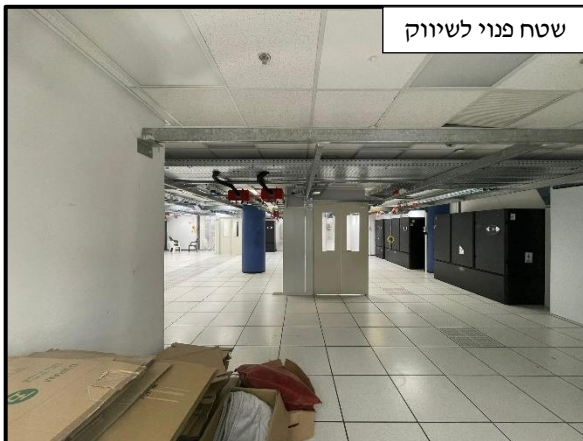
להלן תמונות בניין C:



מבנה C – מבט מכיוון צפון לדרום מזרח



מבנה C – מבט מכיוון צפון לדרום מערב



שטח פנוי לשיווק



לובי כניסה לבניין



משרדים מושכרים



משרדים מושכרים



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.

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

להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר ¹	תיאור
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה לשטח 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 פנוי.
א' - יד'	כ- 18,366 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,678 מ"ר ברוטו	

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה וכוללת 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.

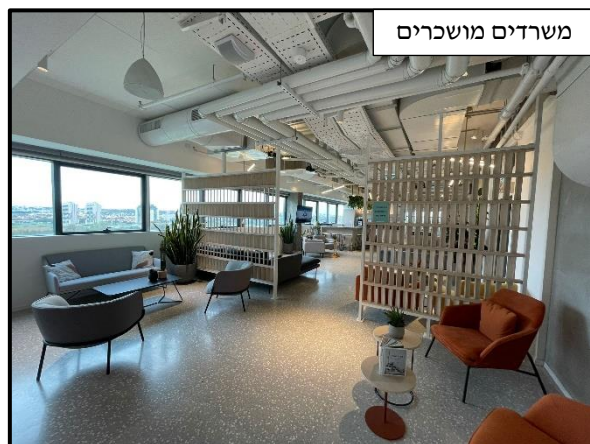
רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה (לאחר שיפוץ), ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 1,569 מ"ר פנויים (כ- 92% אחוזי תפוסה) למעט 252 מ"ר שטחי אחסנה פנויים (משותף לבניינים C ו-D).

¹ שטח 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:





בניין E :

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

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

להלן התפלגות השטחים בבניין :

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

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה וכוללת 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, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

מרבית שטח הבניין מושכר למעט שטח של 2,963 מ"ר פנויים (כ- 86% אחוזי תפוסה) למעט 407 מ"ר שטחי אחסנה פנויים.

¹ 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 כוללים 363 מקומות חניה עם חניון בניין E כך שסה"כ מקומות חניה התת קרקעיים עפ"י היתר בניה בבניינים C, D ו-E הינו 1,045 מקומות חניה.

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



להלן תמונות בניין E:





מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

בהתאם להיתר בנייה, בתחום הפארק מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383 מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים.

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

מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

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 החנייה העיליים הקיימים היום במתחם לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות כאמור, ללא שווי מקומות חנייה עיליים.

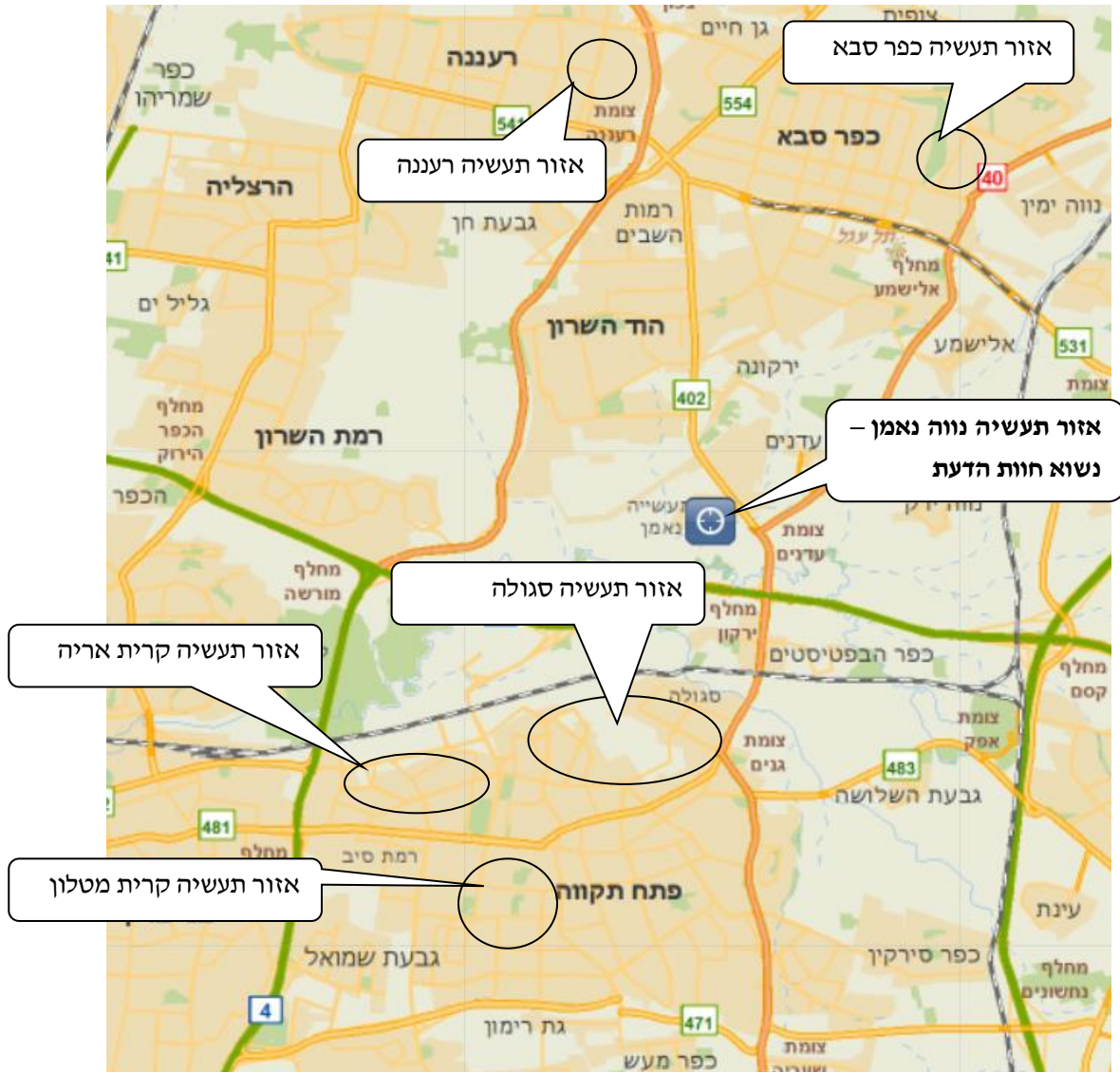


תיאור הסביבה העסקית

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

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

להלן מפת אזורי תעשייה המשלבים משרדי היי טק בסביבת אזור תעשייה 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, אמבליז, 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 כפרסבא, 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, ולצדס חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

קריית מטלון - במערב העיר, מדרום לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 2,000 דונם, והוא מאכלס כ- 800 חברות ועסקים, המתאפיין גם הוא בחברות מובילות רבות דוגמת בזק בינלאומי, שטראוס גרופ ECI.

סה"כ השטח הבנוי באזורי התעשייה עומד על כ- 2,000,000 מ"ר.



הרקע התכנוני¹

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

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : **מעל מפלס הקרקע:**

שימוש עיקרי: 160%

שטחי שירות: 40% מסה"כ השטח העיקרי (בנוסף לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע ולעוד 2 קומות חניה עילית בגבולות תכנית הבניינים). בנוסף שטחי שירות נלווים אשר לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.

מתחת למפלס הכניסה:

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

מספר קומות כולל קומת עמודים : עד 14 קומות.

תכנית : 50%

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

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

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, ממידע מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון ועל פי עיון בתכניות 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 40¹.
- תנאי לקבלת היתר לבניית המרתף מתחת לשפ"פ יהיה הגשת תוכנית פיתוח הכוללת תוואי מעבר לכלי רכב תוך התייחסות למפלס הקרקע.

ב. בהתאם לתכנית 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 למיניהם ואזורים חקלאיים הכלואים בין שטחי בניה יהיו תת קרקעיים.

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



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

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

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

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

הוראות בינוי:

- יותרו שינויים בנספח בינוי בסמכות מהנדס העיר.
- תותר תכנית קרקע מירבי (עיקרי + שירות) עד 50% משטח המגרש.
- ניתן לבנות מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחניה, חדרי מכונות, מיזוג 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.

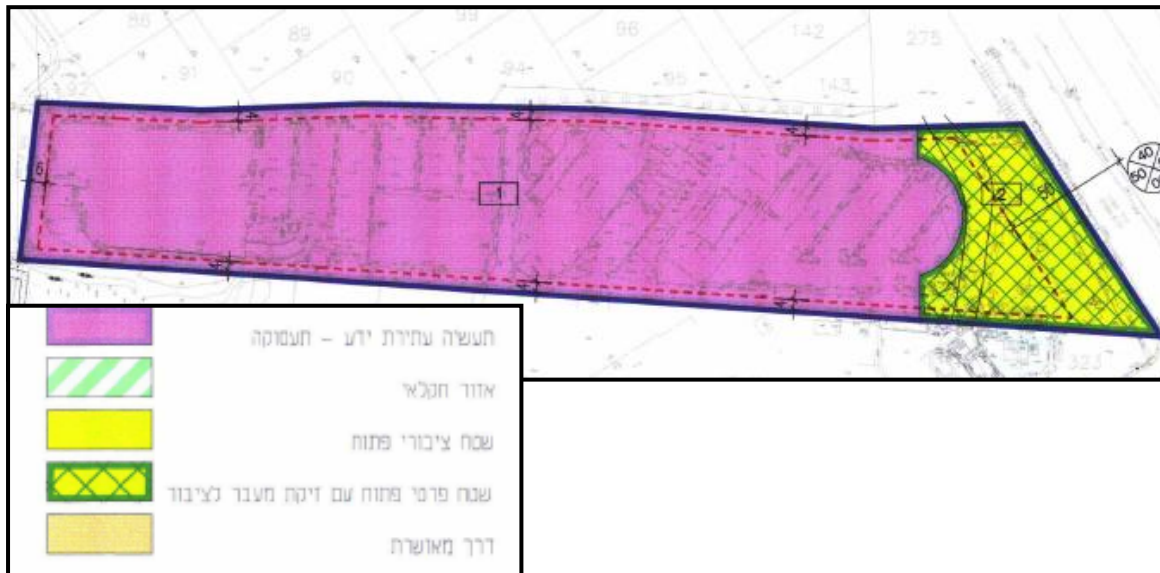
תנאי למתן היתר בניה :

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

חניה :

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

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית :



¹ 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.

להלן תצלום תשריט התכנית:





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. חנויות, 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 בנין:

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 חניה 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 מגוון, 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					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
	(1) 125		77652		34854	86884	25851	100	תעסוקה	תעסוקה
					300	(2) 1000	25851	100	מסחר	תעסוקה
					1187	2968	25851	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
5	(4) 30	(1) 125	77652		36341	90852	25851	100	<סך הכל>	תעסוקה
			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:	
<p>(1) 143.6 מעל פני הים.</p> <p>(2) תותר המרה של עד 10% בין שטחי המסחר לשטחי התעסוקה.</p> <p>(3) כולל שטח השפ"פ.</p> <p>(4) קומת הקרקע תשמש ברובה למסחר ושימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 ג, הקומות שמעל ישמשו למבני ציבור ומעליהן לתעסוקה.</p> <p>(5) דרומי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.</p> <p>(6) צפוני, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.</p> <p>(7) מערבי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.</p> <p>(8) מזרחי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.</p> <p>(9) קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.</p>	



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' זיבוטינסקי 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.
2. התכנית 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.
3. התכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת.
4. התכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים, אזורי חניה, פריקה וטעינה וכו'.
5. תותר הוצאת היתר למרתפים בלבד לפי זכויות הבניה המירביות וללא תלות בשטחי הבנייה הקיימים. היתר זה יכלול הצגת הגרעין לבניינים העתידיים.
6. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402).
7. בשום שלב לא תותר נגישות רכבית ישירה מרצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402) אל תאי השטח הגובלים בה.
8. 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.
9. תיאום תכנון המעבר אל מסוף האוטובוסים (מצפון לתכנית) כולל גבהים.
10. הליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה יהיה בתיאום עם רשות התעופה האזרחית.
11. 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



לסיכום:

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 1: 60) לטובת עיריית הוד השרון.

לתשומת לב:

- בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה שמספרה 423-0613653 המגדילה את זכויות הבניה במתחם שבנדון.
- 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 בנוסף 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 423-0613653:

תיאור	שטח עיקרי	הערות
שטח מוצע עפ"י תב"ע 423-0613653 ביעוד לתעסוקה ומסחר	90,852 מ"ר	כולל 1,000 מ"ר מסחר
סה"כ שטח עיקרי בנוי	48,531 מ"ר	
שטח מוצע עבור מבני ציבור	2,968 מ"ר	מוקצה לעיריית הוד השרון
סה"כ יתרת זכויות בניה	39,353 מ"ר	38,353 מ"ר תעסוקה + 1,000 מ"ר מסחר
בתוספת זכויות בניה עיקריות של בניין B (מיועד להריסה) עפ"י היתר בניה	2,014 מ"ר	

לתשומת לב:

בהתאם להוראות התב"ע, עולה כי השטח הנוסף לתעסוקה הינו 38,353 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הובא בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 30% העמסה על השטח העיקרי לתעסוקה דהיינו שטח של כ- 49,859 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) לתעסוקה¹ + 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 למסחר².

¹ בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 40% על השטח העיקרי לתעסוקה (שטח של 55,200 מ"ר ברוטו עיקרי + שירות).

² בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 30% על השטח העיקרי למסחר (שטח של 1,300 מ"ר ברוטו עיקרי + שירות).



רישוי

היתרי בניה לבניינים 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 (B + A).

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

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

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

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

מקומות חניה תת קרקעית בהתאם להיתר הבנייה: 104 חניות, מתוכן 7 כפולות.
מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבנייה: 222 חניות, מתוכן 16 חניות נכים.

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

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

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



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

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

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

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



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	¹ 1311.89
14	+52.63	881.27	430.62	² 1311.89
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		

נשוא חוות הדעת מהווה שטח של **11,784 מ"ר עיקרי עילי + 5,796 מ"ר שירות עילי ובסה"כ 17,580 מ"ר עילי³.**

¹ מחצית מהקומה נמכר לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

² הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

³ 19,679 מ"ר מעל הקרקע – שטח של כ- 2,099 מ"ר ברוטו אשר נמכרו לכ.צ.ט (מחצית מקומה 13 + קומה 14 בשלמות כולל העמסת שטחים משותפים) = 17,580 מ"ר המהווה את הנכס שבנדון (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 קרקעית¹ הינם כדלקמן:
חניה תת קרקעית: מרתף (-2) – 212 מקומות (מתוכם 4 חניות נכים).
מרתף (-1) – 201 מקומות (מתוכם 8 חניות נכים).
סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.
חניה עילית: 161² מקומות חניה בפועל

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

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

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



היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

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

להלן טבלת שטחי הבניה:

בניין	קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
E	מרתף 3-	-9.50	0.00	8,117.00	8,117.00
	מרתף 2-	-6.70	0.00	8,400.67	8,400.67
	מרתף 1-	-4.00	0.00	8,233	8,233
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)				
	סה"כ מעל הקרקע במ"ר				
					24,750.67
					19,678.02

¹ מתחת לבניין E מתוכנן.

² 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 העיריה 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 :

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



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 מעל הקרקע (עיקרי + שירות)	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	סה"כ מקומות חנייה עיליים	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	סה"כ מקומות חנייה עיליים
A	7,764 מ"ר ¹	3,421	222	104	
B	2,706 מ"ר ²			235	
C	17,580 מ"ר ³	16,398 ⁴	161 ⁷	682 + 363 ⁵	
D	19,678 מ"ר ⁸			1,045 ⁶	
E	19,088 מ"ר ⁹	24,750 (מרתף)			
סה"כ	64,110 + 2,706 מ"ר (בניין B)	44,569	383	1,149 + 35 (בניין B)	

¹ 5894 מ"ר עיקרי + 1,870 מ"ר שירות (עילי).

² בפועל השטח המשווק בבניין B הינו 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה מקורים.

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

³ **11,784 מ"ר** (13,106 מ"ר עיקרי – 1,322 מ"ר עיקרי שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13)

+ **5,796 מ"ר** (6,573 מ"ר שירות – 777 מ"ר שירות שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13

בתוספת חלק יחסי בשטחים המשותפים).

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

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

⁶ בפועל לאחר הקמת חניון E אוחד החניון עם חניון בניינים C ו-D.

⁷ 282 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.

⁸ 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

⁹ 14,378 מ"ר עיקרי + 4,710 מ"ר שירות = 19,088 מ"ר (עיקרי + ברוטו) בהתאם להיתר בניה מספר 6338 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 הובא 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 לפלט¹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 01/01/2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, על שם **מגדלי הוד השרון בע"מ, בשלמות.**

חכירות : בתאריך 10/10/2005 נרשמה שכירות ראשית לטובת **כ.צ.ט. בע"מ**, לתקופה של 999 שנים עד לתאריך 09/06/3001, על חלק מהמקרקעין, אין הגבלה בהעברה ובירושה. על כל הבעלים.

בתאריך 14/01/2020 נרשמה העברת שכירות ברמת חכירה ראשית, לטובת **מגדלי הוד השרון בע"מ**, בשלמות, לתקופה של 999 שנים עד לתאריך 31/12/2996, על חלק מהמקרקעין. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. על כל הבעלים.

בתאריך 23/01/2017 נרשמה העברת שכירות, חכירה מהוונת, ברמת חכירה ראשית, לטובת **מגדלי הוד השרון בע"מ**, בשלמות לתקופה של 999 שנים, על חלק מהמקרקעין. אין הגבלה בהעברה ובירושה, על כל הבעלים.

הערות: בנין בן 2 קומות בשטח של כ-2,800 מ"ר הכול חניון תת קרקעי ובו 30 מקומות חניה המסומן בצבע צהוב בתשריט.

משכנתאות : בתאריך 27/10/2016 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל הבעלים.

בתאריך 01/12/2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום, על חלק מהמקרקעין, על החכירה של **מגדלי הוד השרון בע"מ**. שם הלווה: מגדלי הוד השרון בע"מ.

בתאריך 02/12/2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל הבעלים.

בתאריך 05/12/2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת, ללא הגבלת סכום, על חלק במקרקעין, על החכירה של **מגדלי הוד השרון בע"מ**. שם הלווה: מגדלי הוד השרון בע"מ.

זיקת הנאה : בתאריך 28/05/2002 נרשמה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת הציבור. זכות חניה ומעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע בשטח של 4,749 מ"ר המסומן בירוק באות א' בהתאם לתשריט המצורף.

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



- 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, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:
- "מגדלי הוד השרון" היא הבעלים של קרקע הידועה כגוש 6574 חלקה 277, בתחומה הקימה על 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 $COST + 15\%$ בגין 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.



חוזה ישן:

- ג. בהתאם לחוזה 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.

חוזה חדש:

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

¹ בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

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

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



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



דמי שכירות:

1. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות¹ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 22 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, סוני סמיקונדקטור, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות וכו', כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

בהתאם לתכנית מתאר מאושרת מספר 423-0613653 אשר אושרה בחלקה נשוא חוות הדעת המאפשרת 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.

להלן סיכום דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31.12.2023 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין אשטרום נכסים בע"מ לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס:

מס' בניין	סה"כ שטח לשיווק	שיעור תפוסה בבניין	שטח מושכר למשרדים	סה"כ דמי שכירות חודשיים עבור שטחי המשרדים	מס' דמי שכירות חודשיים לשטחי המשרדים	סה"כ מקומות חניה מושכרים	סה"כ דמי שכירות חודשיים בגין מקומות חניה	מס' דמי שכירות חודשיים למקום חניה מקורה	סה"כ שטחי אחסנה בקומות המרתף	מס' דמי שכירות חודשיים בגין שטחי אחסנה	מס' דמי שכירות חודשיים למ"ר אחסנה
A	7,366 מ"ר	87%	6,444 מ"ר	438,367 ₪	68 ₪	104	41,832 ₪	402 ₪	-	-	-
C	18,255 מ"ר	91%	16,562 מ"ר	1,260,318 ₪	76 ₪	1,034	579,261 ₪	560 ₪	141	12,197 ₪	87 ₪
D	20,382 מ"ר	92%	18,813 מ"ר	1,410,488 ₪	75 ₪				25	1,899 ₪	76 ₪
E	20,527 מ"ר	86%	17,564 מ"ר	1,321,314 ₪	75 ₪				66	5,380 ₪	82 ₪
סה"כ	66,530 מ"ר	89%	59,383 מ"ר	4,430,487 ₪	75 ₪	1,138	621,093 ₪	546 ₪	232	19,476 ₪	84 ₪
B	2,800 מ"ר	100%	2,800 מ"ר	193,629 ₪	69 ₪	35	14,672 ₪	419 ₪	-	-	-

הכנסות בתקופת בניין B (עד לקבלת היתר בניה):

לאור העובדה כי טרם הוצא היתר בניה למימוש הזכויות בהתאם לתביע החדשה – להריסת בניין B הקיים, הובא בחשבון יתרון כלכלי בגין ההכנסות המתקבלות בפועל, למשך 21 חודשים שנים עד להוצאת היתר בניה כאמור.

בהתאם לנתוני חברת "אשטרום" עולה כי דמי השכירות החודשיים בגין שטחי משרדים של כ- 2,800 מ"ר הינם 193,629 ₪ לחודש + 14,672 ₪ לחודש בגין דמי שכירות מחניה תת קרקעית של 35 מקומות חניה.

¹ נתוני דמי השכירות וכרטסת הנהלת חשבונות. נתונים אלו נבדקו מדגמית כ- 95% מהחשבונות. הדיווח נמצא תואם.



להלן סיכום השטחים המושכרים / הפנויים במתחם (עפ"י היתרי בנייה):

שם בנין	שטח מושכר למשרדים	שטח פנוי	סה"כ שטח לשיווק	שיעור תפוסה	סה"כ מקומות חניה עפ"י היתר בניה	סה"כ מקומות חניה מקורים מושכרים	מקומות חניה פנויים לשיווק
A	6,444 מ"ר	922 מ"ר	7,366 מ"ר	87%	104	104	0
B							
C	16,562 מ"ר	1,693 מ"ר	18,255 מ"ר	91%	363		11
D	18,813 מ"ר	1,569 מ"ר	20,382 מ"ר	92%			
E	17,564 מ"ר	2,963 מ"ר	20,527 מ"ר	86%			
סה"כ	59,383 מ"ר	7,147 מ"ר	66,530 מ"ר	89%	1,149	1,138	11

B	2,800 מ"ר	0	2,800 מ"ר	100%		35	0
---	-----------	---	-----------	------	--	----	---

(*) 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.



ז. דמי ניהול

בהתאם לדו"ח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, שהוצג ע"י החברה, מהפעלת בנייני המשרדים בהוד השרון נכון לתאריך 31.12.2022, עולה כי **קיים גרעון מהפעלה** של חברת הניהול בסך של כ- 804,294 ₪ כדלקמן:

הכנסות מניהול	13,928,253 ₪
הוצאות תפעול	12,615,043 ₪-
הנהלה וכלליות	195,868 ₪-
דמי ניהול (cost + 15%)	1,921,637 ₪-
גרעון חברת ניהול	804,295 ₪-

בהתאם לדיווח החברה, הגרעון מחברת הניהול בשנת 2023 נוצר בין היתר, עקב הסתה של מספר תשלומי ארנונה עבור שטחים ציבוריים מבעלים לחברת הניהול, באופן חוד פעמי באופן בו לא צפוי גרעון מחברת הניהול. לפיכך, לא הובא הגרעון באומדן השווי.

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

ח. רווח מצובר חשמל

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (11/2023 – 12/2022) מסתכם בסך של 2,720,855 ₪ לשנה (כ- 227,000 ₪ לחודש).



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.



עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
- מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-14 קומות.
- מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל (עיקרי + שירות) של נשוא חוות הדעת של כ- 66,816 מ"ר 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 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 המשמשת כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשוא חוות הדעת.
- רמת הגמר של 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) וכיו"ב.
- חלוקת פנים ורמת גמר 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.
- סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבינוי של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ- 48,531 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.
- הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 47,209 מ"ר (בבניינים $1,184 + (E+D+C+B+A)$ מקומות חניה תת קרקעיות¹).

¹ כאשר בפועל מושכרים כ- 1,257 מקומות חניה תת קרקעיים.



- הנתון כי בתאריך 23.06.2023 אושרה תכנית מתאר מקומית חדשה במתחם שבנדון הכוללת כדלקמן:
 - תוספת זכויות עיקריות של 42,321 מ"ר עיקרי לשטחי תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור.
 - הריסת בניין B קיים והקמת מגדל משרדים של 30 קומות במקומו ובניית 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 423-0613653, צפוי תשלום היטל השבחה, לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון היטל השבחה צפוי (עפ"י אומדן הח"מ) שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (ראה תחשיב היטל השבחה צפוי בפרק "תחשיבים לאומדן השווי").
- אומדן שווי הנכס נערך לשימוש המיטבי דהיינו הריסת בניין B קיים ומימוש מלוא הזכויות בהתאם לתכנית המתאר המקומית המאושרת החדשה. לפיכך, באומדן השווי הובא בחשבון יתרון כלכלי למשך תקופה של שנתיים, בגין הכנסות בפועל מבניין B עד להוצאת היתר בניה בהתאם לתב"ע החדשה.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי בהתאם להסכם מכר, רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת הבניין מיועד להריסה עפ"י התב"ע החדשה.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 90%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



- הנתון כי מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית עד למועד 30.06.2023 בה עמד שיעור ריבית בנק ישראל על 4.75% (ריבית הפריים עמדה על 6.25%) כאשר מיוני 2023 בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי. מטרת העלאת הריבית היתה להקטין את האינפלציה וגם בהתאמה להעלאת הריבית בארה"ב. מדד המחירים לצרכן עלה ב- 12 החודשים האחרונים ב- 3.8% (מתוך נתוני בנק ישראל). דמי השכירות בנכס שבנדון צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקוזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
- ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- על פי נתוני בנק ישראל, על אף המלחמה, הציפיות והתחזיות לשיעור האינפלציה לשנה קדימה נותרו יציבות ומצויות בתוך תחום היעד. הוחלט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75% על רקע המלחמה לאור מדיניות הוועדה המוניתרית בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות.
- עם זאת, לאור הגידול בריבית, עליית המדד מייצרת עלייה בדמי השכירות השוטפים. לפיכך, נכון למועד הקובע, הובא בחשבון תוספת של 0.1% לשיעור ההיוון, המנטרל חלקית את השפעת המדד על שווי הנכס.




נתונים לאומדן השווי

להלן סקר נתוני השוואה למשרדים באזור התעשייה נווה נאמן ב':

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פריקט אמיס הנגר 24, א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	משרדים בשטח של כ- 175 מ"ר בקומה 3 מתוך 7 קומות	נמכרו תמורת 2,450,000 ₪ משקף כ- 14,000 ₪ למ"ר	מס שבח 04/12/2022
	משרדים בשטח של כ- 300 מ"ר בקומה 1 מתוך 7 קומות	נמכרו תמורת 4,500,000 ₪ משקף כ- 15,000 ₪ למ"ר	מס שבח 29/05/2022
	משרדים בשטח של כ- 153 מ"ר בקומה 1 מתוך 7 קומות	נמכרו תמורת 2,340,000 ₪ משקף כ- 15,300 ₪ למ"ר	מס שבח 07/03/2022
	משרדים בשטח של כ- 66 מ"ר בקומה 1 מתוך 7 קומות	נמכרו תמורת 1,000,000 ₪ משקף כ- 15,100 ₪ למ"ר	מס שבח 07/03/2022
פריקט מיילסטון רחוב החרש הוד השרון (אכלוס מאי 24)	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ-124 מ"ר בקומה 1 מתוך 10 קומות + מקום חניה	<u>מוצעים למכירה תמורת</u> 1,555,000 ₪ משקף כ- 12,540 ₪ למ"ר / 135,000 ₪ למקום חניה	תיווך - דני 053-6210376 01/2024
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ-388 מ"ר בקומה 4 מתוך 10 קומות + 6 מקומות חניה	<u>מוצעים למכירה תמורת</u> 4,888,800 ₪ משקף כ- 12,600 ₪ למ"ר / 120,000 ₪ למקום חניה	תיווך - ליאור 050-4796319 01/2024
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ-320 מ"ר בקומה 4 מתוך 10 קומות	<u>מוצעים למכירה תמורת</u> 4,150,000 ₪ משקף כ- 13,000 ₪ למ"ר	תיווך - אבי 053-6332862 01/2024
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ-480 מ"ר בקומה 8 מתוך 10 קומות + 9 מקומות חניה	<u>מוצעים למכירה תמורת</u> 6,400,000 ₪ משקף כ-13,300 ₪ למ"ר + מקומות חניה משווקים לפי 120,000 ₪ למקום חניה	תיווך - שחף 054-5220145 01/2024
	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של כ-186 מ"ר בקומה 8 מתוך 10 קומות	<u>מוצעים למכירה תמורת כ-</u> 13,500 ₪ למ"ר	תיווך - אורנה 052-3150080 01/2024



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

מיקום	תיאור	תמורה ¹	מקור
פרויקט "כיכר המושבה" ברחוב סוקולוב 47 הוד השרון  (מיקום עדיף)	יחידת משרדים, בקומה 12, בשטח ברוטו של 93 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר. היחידה כוללת 3 מקומות חניה	נמכרה תמורת 2,316,000 ₪ משקף כ- 19,700 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה)	מס שבח 16.3.2023
	יחידת משרדים, בקומה 9, בשטח ברוטו של 93 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר. היחידה כוללת מקום חניה	נמכרה תמורת 1,750,000 ₪ משקף כ- 17,470 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקום חניה)	מס שבח 21.2.2023
	יחידת משרדים, בקומה 9, בשטח ברוטו של 109 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 10 מ"ר. היחידה כוללת 2 מקומות חניה	נמכרה תמורת 2,839,894 ₪ משקף כ- 22,720 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה)	מס שבח 7.10.2022
	יחידת משרדים, בקומה 11, בשטח ברוטו של 134 מ"ר. היחידה כוללת 2 מקומות חניה	נמכרה תמורת 2,891,970 ₪ משקף כ- 19,720 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה)	מס שבח 6.10.2022
	יחידת משרדים, בקומה 10, בשטח ברוטו של 99 מ"ר. היחידה כוללת 2 מקומות חניה	נמכרה תמורת 2,125,372 ₪ משקף כ- 18,940 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה)	מס שבח 7.9.2022
	יחידת משרדים, בקומה 6, בשטח ברוטו של 258 מ"ר. היחידה כוללת 3 מקומות חניה	נמכרה תמורת 5,025,000 ₪ משקף כ- 18,020 ₪/ למ"ר ברוטו (בניכוי מקומות חניה)	מס שבח 9.8.2022

המשך נתוני השוואה "כיכב המושבה"- ביקושים:

מיקום	תיאור	תמורה ¹	מקור
פרויקט "כיכר המושבה" ברחוב סוקולוב 47 הוד השרון  (מיקום עדיף)	יחידת משרדים, בקומה 13, בשטח ברוטו של 191 מ"ר + 6 מקומות חניה	מוצעים למכירה תמורת 4,350,000 ₪ משקף כ- 18,850 ₪/ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת (בניכוי מקומות חניה)	תיווך- יוניקורן 052-4433728 11/2023
	יחידת משרדים, בקומה 11, בשטח ברוטו של 190 מ"ר + 5 מקומות חניה	מוצעת למכירה לפי 19,500 ₪/ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת	תיווך- אנגלו סכסון 053-3150080 11/2023
	יחידת משרדים, בקומה 11, בשטח ברוטו של 93 מ"ר + 3 מקומות חניה	מוצעת למכירה לפי כ- 19,250 ₪/ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת מקום חניה לפי 130,000 ₪	תיווך 053-3150080 11/2023

¹ בבדיקה עם משווקי הפרויקט נמסר, כי מקומות חניה בפרויקט שווקו לפי 120,000 – 130,000 ₪/ למקום חניה. בנייתם הנתונים לעיל נוכו מקומות החניה לפי 125,000 ₪/ למקום חניה. בנוסף מרפסת הובא בחשבון במקדם אקוויוולנטי 0.3.



להלן סקר נתוני השוואה לדמי שכירות לשטחי משרדים באזור התעשייה נווה נאמן ב' :

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
מגדלי הוד השרון, א.ת. נווה נאמן, הוד השרון נשוא חוות הדעת	מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 68 ₪ - 76 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר. מקומות חניה תת קרקעיים מושכרים בפועל בדמי שכירות ממוצעים של כ- 547 ₪ למקום חניה.		חוזי שכירות + חשבוניות 12/2023
פרויקט אמיס הנגר 24, א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-67 מ"ר בקומה 1 מתוך 7	מוצעים להשכרה תמורת 4,200 ₪ משקף כ- 63 ₪ למ"ר לחודש	תיווך - אושר 054-2645860 01/2024
	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-79 מ"ר בקומה 2 מתוך 7 קומות + 2 מקומות חניה	מוצעים להשכרה תמורת 5,500 ₪ משקף כ- 70 ₪ למ"ר לחודש / 700 ₪ למקום חניה	תיווך - אבי 053-6332862 01/2024
	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-79 מ"ר בקומה 2	מוצעים להשכרה תמורת 5,900 ₪ משקף כ- 79 ₪ למ"ר לחודש	תיווך - מושיק 053-6834233 01/2024
	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-48 מ"ר בקומה 1 מתוך 7 קומות	מוצעים להשכרה תמורת 4,200 ₪ משקף כ- 88 ₪ למ"ר לחודש	תיווך - שי 050-5210261 01/2024
הנגר, א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	משרדים ברמת מעטפת בשטח של כ- 103 מ"ר בקומה 3 מתוך 6 קומות	מוצעים להשכרה תמורת 6,715 ₪ משקף כ- 65 ₪ למ"ר לחודש	תיווך - ציפי 054-4579958 01/2024
הנגר 6, א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	קומה 3/4 בשלמות, ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-1,800 מ"ר + מרפסת בשטח של כ-120 מ"ר	מוצעים להשכרה תמורת 70 ₪ למ"ר לחודש	תיווך - מושיק 053-6834233 01/2024
א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	משרדים בשטח של כ-75 מ"ר בקומה 2/5, ברמת גמר מלאה + מקום חניה	מוצעים להשכרה תמורת 75 ₪ למ"ר לחודש (כולל מקום חניה)	תיווך - דן 058-6588980 01/2024
דרך רמתיים, פינת החרש	משרדים ברמת גמר מלאה, מרוהטים PLUG & PLAY, בשטח של כ-700 מ"ר, בקומה 8/12	מוצעים להשכרה תמורת 56,000 ₪ משקף כ- 80 ₪ למ"ר לחודש	נת"מ - ליאור 053-3421279 01/2024



להלן סקר נתוני השוואה לדמי שכירות לשטחי משרדים

מקור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	תיאור	מקום
מידע שוק 10/2023		שטח משרדים מושכרים בדמי שכירות בטווח שבין 50 ₪ - 95 ₪/למ"ר ברוטו לחודש. מקומות חניה מושכרים בטווח שבין 550 ₪ - 720 ₪/למקום חניה לחודש.	"Omer House", דרך רמתיים 96, הוד השרון
תיווך- טופ נכסים 053-7298236 11/2023	מוצעים להשכרה בדמי שכירות של 65 ₪/למ"ר לחודש ברמת מעטפת	140 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר (כולל מרפסת של 14 מ"ר), בקומה 8, ברמת מעטפת	פרויקט "כיכר המושבה" רחוב סוקלוב 47 הוד השרון
פרטי- נדב 058-4420042 11/2023	מוצעים להשכרה בדמי שכירות של 131 ₪/למ"ר לחודש בגמר מלא	122 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר, בקומה 6, בגמר מלא	
תיווך- תגר 054-6681168 11/2023	מוצעים להשכרה בדמי שכירות של 100 ₪/למ"ר לחודש בגמר מלא	100 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר, בקומה 9, בגמר מלא	
תיווך- רימקס 053-6332862 11/2023	מוצעים להשכרה לפי 80 ₪/למ"ר לחודש ברמת מעטפת	117 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר, בקומה 7	
	מוצעים להשכרה לפי 80 ₪/למ"ר לחודש ברמת מעטפת	75 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר, בקומה 9	
	מוצעים להשכרה לפי 80 ₪/למ"ר ומקום חניה לפי 750 ₪/לחודש	148 משרדים בשטח ברוטו של מ"ר, בקומה 8	
משווקי הפרויקט 01/2023		בחוזי שכירות אשר נחתמו בבניין בשנת 2022, דמי השכירות שנסגרו נעו סביב 75 ₪/למ"ר ברוטו, ברמת מעטפת.	
דו"ח נת"מ חציון ראשון שנת 2023		בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון ראשון שנת 2023, דמי השכירות במגדלי משרדים Class A הינם כ- 81 ₪/למ"ר לחודש וחניה לפי 533 ₪/למקום חניה לחודש	הוד השרון – כפר סבא- רעננה דרום



תחשיב

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 ההשוואה (בניין A, C, D ו-E):

בניין	שימוש	תיאור	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ (במעוגל)
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	6,444 מ"ר		13,000 ₪	83,770,000 ₪
		שטחים פנויים	922 מ"ר		11,000 ₪	10,140,000 ₪
	מקומות חניה			104	90,000 ₪	9,360,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה	18,255 מ"ר		13,000 ₪	237,320,000 ₪
	מקומות חניה במרתף בניינים C ו-D			363	90,000 ₪	32,670,000 ₪
	מחסנים			320 מ"ר	7,000 ₪	2,240,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,382 מ"ר		13,500 ₪	275,160,000 ₪
	מחסנים			98 מ"ר	7,000 ₪	690,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה	19,395 מ"ר		13,500 ₪	261,830,000 ₪
	משרדים	(**) רמת מעטפת (פנוי + מושכר)	1,132 מ"ר		11,000 ₪	12,450,000 ₪
	מחסנים			473 מ"ר	7,000 ₪	3,310,000 ₪
	מרתף חניה (עפ"י היתר בניה)			682	90,000 ₪	61,380,000 ₪
סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)						990,320,000 ₪



ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות

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

שטחי משרדים פנויים בבניינים C+D+E (גמר מלא)	שטח משרדים פנויים בבניין A (מעטפת)	שטחי משרדים המושכרים בפועל (בניינים A+C+D+E)	סעיף
6,225 מ"ר	922 מ"ר	59,383 מ"ר	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
68 ₪	50 ₪	75 ₪	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
423,300 ₪	46,100 ₪	4,430,487 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
5,079,600 ₪	553,200 ₪	53,165,849 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.4%	7.4%	7.0%	שיעור היוון
68,640,000 ₪	7,480,000 ₪	759,510,000 ₪	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
835,630,000 ₪			סיכום בניינים
-600,000 ₪			בניכוי עלויות התאמה ששולמו וישולמו ע"י המשכיר (1)
835,030,000 ₪			סה"כ שווי משרדים, לא כולל מע"מ, במעוגל

(1) הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של כ-600,000 ₪, אשר הופחתו באומדן השווי.

ב.2 אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים עפ"י אומדן הח"מ (C+D+E בניין)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (C+D+E בניין)	סעיף
659 מ"ר	232 מ"ר	שטח במ"ר
40 ₪	84 ₪	דמי שכירות למ"ר
26,368 ₪	19,476 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
316,416 ₪	233,712 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.4%	7.0%	שיעור היוון
4,276,000 ₪	3,339,000 ₪	סה"כ
7,620,000 ₪		סה"כ שווי שטחי מחסנים, לא כולל מע"מ, במעוגל



3.ב. 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)	סעיף
11	1,138	מספר מקומות החניה
₪ 500	₪ 546	דמי שכירות למקום חניה
₪ 5,500	₪ 621,093	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 66,000	₪ 7,453,117	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.4%	7.0%	שיעור היוון
₪ 890,000	₪ 106,470,000	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
₪ 107,360,000		סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, לא כולל מע"מ, במעוגל

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

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי מרכיב המשרדים, לא כולל מע"מ (סעיף ב.1 לעיל)	₪ 835,030,000
שווי מרכיבים המחסנים, לא כולל מע"מ (סעיף ב.2 לעיל)	₪ 7,620,000
שווי מרכיב מקומות החניה התת קרקעיים, לא כולל מע"מ (סעיף ב.3 לעיל)	₪ 107,360,000
סה"כ שווי הנכס (בניינים E, C, D, A, לרבות חניות מקורות) בגישת הייוון הכנסות, לא כולל מע"מ	₪ 950,010,000

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

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	₪ 970,165,000
---	---------------



ד. אומדן שווי המינחס לרווח מחשמל לשנה (12/2022 – 11/2023):

₪ 226,738	רווח חודשי בממוצע (12-2022 עד 11-2023)
₪ 2,720,855	רווח שנתי מייצג
9.20%	שיעור היוון
₪ 29,574,513	סה"כ
₪ 29,575,000	סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל



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:

תיאור	שטח עיקרי	הערות
שטח מוצע עפ"י תב"ע 423-0613653 ביעוד לתעסוקה ומסחר	90,852 מ"ר	כולל 1,000 מ"ר מסחר
סה"כ שטח עיקרי בנוי	48,531 מ"ר	
שטח מוצע עבור מבני ציבור	2,968 מ"ר	מוקצה לעיריית הוד השרון
סה"כ יתרת זכויות בניה	39,353 מ"ר	38,353 מ"ר תעסוקה + 1,000 מ"ר מסחר
בתוספת זכויות בניה עיקריות של בניין B (מיועד להריסה) עפ"י היתר בניה	2,014 מ"ר	

לתשומת לב:

בהתאם להוראות התב"ע עולה כי שטח לתעסוקה הינו 38,353 מ"ר עיקרי כאשר באומדן השווי הובא בחשבון שטח ברוטו מקובל הכולל תוספת של 30% העמסה על השטח העיקרי לתעסוקה דהיינו שטח של 49,859 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) לתעסוקה¹ + 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 למסחר².

¹ בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 40% על השטח העיקרי לתעסוקה (שטח של 55,200 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).

² בהתאם להוראות התכנית קיימת העמסה של 30% על השטח העיקרי למסחר (שטח של 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)).



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	49,859 מ"ר	2,700 ₪	134,620,000 ₪
סה"כ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) למסחר	1,100 מ"ר	8,000 ₪	8,800,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה עפ"יתכנית מתאר מאושרת 423-0613653			143,420,000 ₪
בניכוי מטלה ציבורית:			
בניכוי עלות הקמת מבנה ציבורי ברוטו	4,155 מ"ר	6,500 ₪	27,010,000 ₪
בניכוי עלות הקמת מקומות חניה תת קרקעיים (50 מקומות חניה בשטח ממוצע של 45 מ"ר למקום)	2,250 מ"ר	3,000 ₪	6,750,000 ₪
סה"כ מטלה ציבורית			<u>33,760,000 ₪-</u>
סה"כ שווי זכויות בניה "במצב החדש" בניכוי מטלה ציבורית, במעוגל			109,660,000 ₪
סה"כ היטל השבחה שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (*)			36,010,000 ₪-
סיכום ביניים			73,650,000 ₪
בתוספת שווי זכויות ברוטו בבניין B (מיועד להריסה)	2,618 מ"ר	2,700 ₪	7,070,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה בהתאם לתכנית 423-0613653 בניכוי מטלות ציבוריות ותשלום היטל השבחה			80,720,000 ₪

(*) תחשיב היטל השבחה צפוי:

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר בנוי ברוטו	סה"כ לא כולל מע"מ
סה"כ שווי זכויות בניה "במצב החדש" בניכוי מטלה ציבורית, במעוגל			109,660,000 ₪

תחשיב שווי "מצב קודם" - בניין B (בנוי עפ"י היתר בניה)

בניין B - קומונות עליונות	2,700 מ"ר	12,500 ₪	33,750,000 ₪
בניין B - קומת מרתף	1,110 מ"ר	3,500 ₪	3,885,000 ₪
סה"כ שווי "מצב קודם" - בניין B			37,640,000 ₪-
סה"כ השבחה			72,020,000 ₪
סה"כ היטל השבחה שהוועדה המקומית צפויה לדרוש (50%)			36,010,000 ₪



1. ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

7.25%	7.04%	6.75%	שיעור היוון משוקלל
₪ 922,320,000	₪ 950,010,000	₪ 990,640,000	שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, במעוגל

2. 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 193,629 מ"ר לחודש + בגין 35 מקומות חניה תת קרקעים 14,672 מ"ר לחודש

להלן תחשיב יתרון כלכלי:

דמי שכירות מקומות חניה	דמי שכירות שטח משרדים	תיאור
₪ 14,672	₪ 193,629	דמי שכירות לחודש לא כולל מע"מ וניהול
₪ 176,059	₪ 2,323,548	סה"כ דמי שכירות לשנה לא כולל מע"מ וניהול
1.60	1.60	מקדם ערך נוכחי של הכנסות עתידיות (7% שנים, 1.75)
₪ 280,000	₪ 3,710,000	סיכום ביניים
₪ 3,990,000		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:

₪ 970,165,000	סה"כ שווי בנינים A, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 29,575,000	תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')
₪ 80,720,000	תוספת שווי זכויות בניה בניכוי מטלות ובניכוי היטל השבחה צפוי (סעיף ו')
₪ 3,990,000	יתרון כלכלי בניין B
₪ 1,084,450,000	סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל



שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30/06/2020	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 890,960,000	21.72%
31/12/2020	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 893,310,000	21.40%
30/06/2021	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 899,970,000	20.50%
31/12/2021	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 939,630,000	15.41%
30/06/2022	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 1,007,750,000	7.61%
31/12/2022	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 1,020,840,000	6.23%
30/06/2023	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 1,085,070,000	-0.06%

הערכה שמאית נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31/12/2023	אומדן שווי מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 1,084,450,000



שומה

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 1,084,450,000 ₪ (מיליארד שמונים וארבעה מיליון ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת של 31.12.2023.

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 לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Consolidated Financial Statements
December 31, 2023**

Consolidated Financial Statements as at December 31, 2023

Contents

	Page
Auditors' Report	1
Consolidated Financial Statements	
Consolidated Statements of Financial Position	4
Consolidated Statements of Income	5
Consolidated Statements of Changes in Equity	6
Consolidated Statements of Cash Flows	7
Notes to the Consolidated Financial Statements	8



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

Report to the Shareholders of MRC Alon Tavor Power Ltd.

We have audited the accompanying consolidated statement of financial position of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") as of December 31, 2023 and 2022 and the consolidated income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended December 31, 2023 and for the year ended December 31, 2022. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditors Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit and the reports of other auditors provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and its consolidated companies as of December 31, 2023 and 2022 and the results of their operations, changes in equity and their cash flows for the year ended December 31, 2023 and for the year ended December 31, 2022 in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Key audit matters

The key audit matters described hereunder are matters that were communicated or were required to be communicated to the Company's Board of Directors and which, according to our professional judgement, were very material to the current period audit of the consolidated financial statements. These matters include, inter alia, any matter that: (1) Relates to accounts or disclosures that are material to the financial statements; and (2) Involved especially challenging, subjective, or complex auditor judgment. A response to these matters is provided in the framework of our audit and the preparation of our opinion on the consolidated financial statements as a whole. Communication of the matters indicated hereunder does not change our opinion on the consolidated financial statements as a whole and does not constitute a separate opinion on these matters or on the accounts or disclosures to which they relate.

Fair value of derivatives

As described in Note 22 to the consolidated financial statements, the Company measures the derivatives at fair value. Changes in fair value are recognized in the statement of income.

The balance of the asset in respect of the embedded derivative in the statement of financial position as at December 31, 2023 is NIS 21,746 thousand. The balance of the asset and the liability in respect of derivatives arising from economic hedges is NIS



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

16,473 thousand and NIS 147 thousand respectively. Finance income in the total amount of NIS 212,938 thousand was recognized in respect of the derivatives in the statement of income for the year ended December 31, 2023.

Why this matter is a key audit matter

The fair value of the derivatives is measured by an independent external valuer and by the company. The fair value is measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period of the contract until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustments required for the credit risks of the parties. As a result of the aforesaid, the calculation of the aforesaid differences between the discounted flows is based on inputs that are observable, either directly or indirectly, which are not included in level 1 of the fair value hierarchy (level 2). A change in the forward inputs and/or a change in the discount rate could have a material effect on the financial results in the Company's consolidated financial statements.

The estimates and assumptions used by Management to measure the fair value of the derivatives were identified by us a key audit matter.

An audit of the fair value of the derivatives requires judgement of the auditor as well as knowledge and experience for examining reasonableness of the assumptions and data used when measuring the fair value of the derivatives.

The procedures that were performed for addressing the key audit matter

The following are the main procedures we performed for addressing this key audit matter in the framework of our audit. We performed substantive procedures for testing the estimates and assumptions that were used to measure the fair value of the derivatives. In order to perform these procedures, we were assisted by, inter alia, a specialist from our office. These procedures included, inter alia:

- Examining the completeness and accuracy of the information and data used in the model for measuring fair value.
- Reviewing the fair value measurement methodology that was selected by the Company, by means of a specialist on its behalf, and checking that it is consistent with the characteristics of the derivatives.
- Examining reasonableness of the estimates made by Management, by means of a specialist on its behalf, on the basis of market data.
- Examining proper implementation of the assumptions in the fair value calculation and examining the calculations.
- Examining the disclosures provided in the financial statements.


Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

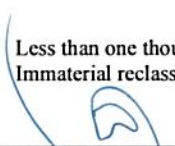
March 11, 2024

Consolidated Statements of Financial Position as at December 31

	Note	2023 NIS thousands	2022 NIS thousands
Current assets			
Cash	4	82,439	156,103
Trade receivables	5	68,729	120,422
Other receivables	6	26,887	**15,201
Inventory		-	708
Derivative instruments	22	20,672	12,507
Total current assets		198,727	304,941
Non-current assets			
Pledged deposits	7	42,690	119,736
Inventory	8	74,244	64,019
Derivative instruments	22	17,547	11,288
Fixed assets and right of use assets	9	1,800,853	**1,474,653
Intangible assets	10	334,094	364,679
Total non-current assets		2,269,428	2,034,375
Total assets		2,468,155	2,339,316
Current liabilities			
Loans and borrowings	11	227,117	303,620
Trade payables	12	48,419	32,264
Other payables	13	33,016	57,145
Derivative instruments	22	147	4,434
Total current liabilities		308,699	397,463
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	11,14	1,475,770	1,272,370
Derivative instruments	22	-	147,629
Deferred tax liabilities	21	143,960	82,527
Total non-current liabilities		1,619,730	1,502,526
Total liabilities		1,928,429	1,899,989
Equity			
Share capital (*)		-	-
Share premium	15	163,000	163,000
Retained earnings		376,726	276,327
Total equity		539,726	439,327
Total liabilities and equity		2,468,155	2,339,316

(*) Less than one thousand NIS.

(**) Immaterial reclassification – see Note 9 – Fixed Assets.


Erez Balasha
Chairman of the Board of
Directors


Elad Cohen
CEO


Eliran Levy
CFO

Date of approval of the financial statements March 11, 2024

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

Consolidated Income Statements for the Year Ended December 31

	Note	2023 NIS thousands	2022 NIS thousands
Revenues		706,463	708,923
Other income		646	4,482
Total Revenues		707,109	713,405
Manufacturing and Maintenance expenses	16	(412,164)	(372,627)
Salaries and subcontractors' expenses	17	(20,486)	(29,976)
Administrative and IT expenses	18	(2,841)	(2,995)
		(435,491)	(405,598)
Operating profit before depreciation and amortization		271,618	307,807
Depreciation and amortization	19	(79,366)	(81,582)
Operating profit		192,252	226,225
Financing income		216,990	105,669
Financing expenses		(142,162)	(112,008)
Financing income (expenses), net	20	74,828	(6,339)
Profit before taxes on income		267,080	219,886
Tax expenses	21	(61,483)	(50,582)
Profit for the year		205,597	169,304

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

Consolidated Statements of Change in Equity for the Year Ended December 31

	<u>Share Capital (*)</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Balance as at December 31, 2021	-	163,000	107,023	270,023
Profit for the year	-	-	169,304	169,304
Balance as at December 31, 2022	-	163,000	276,327	439,327
Profit for the year	-	-	205,597	205,597
Dividends to owners (Note 15)	-	-	(105,198)	(105,198)
Balance as at December 31, 2023	-	163,000	376,726	539,726

(*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

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

Consolidated Statements of Cash flow for the Year Ended December 31

	Note	2023 NIS thousands	2022 NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the year		205,597	169,304
Adjustments for:			
Depreciation	9	48,781	50,997
Amortization of intangible assets	10	30,585	30,585
Change in derivatives		(183,385)	(105,003)
Financing expenses		145,846	134,017
Income tax expenses		61,483	50,582
Change in inventory		(9,517)	(9,131)
Change in trade and other receivables		28,171	(48,353)
Change in trade and other payables		(5,229)	8,713
Income taxes paid		(50)	-
Net cash from operating activities		322,282	281,711
Cash flows from investing activities			
Increase (Decrease) in pledged deposits		77,046	(12,225)
Realization of economic derivative		17,045	-
Acquisition of fixed assets	9	(362,306)	*(99,998)
Net cash used in investing activities		(268,215)	(112,223)
Cash flows from financing activities			
Interest paid		(44,296)	(36,996)
Repayment of shareholders loans		(104,630)	(55,915)
Loans received from shareholders		-	15,000
Repayment of bank loans		(206,165)	(95,236)
Payment of principal of lease liabilities		(329)	(329)
Debt raising costs		-	* (11,836)
Dividends paid		(105,198)	-
Loans received from banks		334,000	30,000
Net cash used in financing activities		(126,618)	(155,312)
Net increase (decrease) in cash		(72,551)	14,176
Cash at the beginning of the year		156,103	141,927
Exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents		(1,113)	-
Cash at the end of the year		82,439	156,103

(*) Immaterial reclassification – see Note 9 - Fixed Assets.

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General

A. The reporting entity

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

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

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

B. Definitions

In these financial statements –

1. **The Company** – MRC Alon Tavor Power Ltd.
2. **The Group** - MRC Alon Tavor Power and its subsidiaries, including, but not limited to, the Peaker Partnership.
3. **Consolidated Companies/Subsidiaries** – Companies, including the Peaker Partnership, the financial statements of which are fully consolidated, directly or indirectly, with the financial statements of the Company.
4. **Related Party** – Within its meaning in IAS 24 (2009), “Related Party Disclosures”.
5. **Interested Parties** – Within their meaning in Paragraph (1) of the definition of an “Interested Party” in Section 1 of the Securities Law - 1968.

C. Legal framework

On February 24, 2019, as part of the reform of the electricity sector and the transformation of IEC’s structure, IEC was required to sell Alon Tavor Site, in accordance with Government decision No. 3859 dated June 3, 2018.

On July 3, 2019, the Company was announced as the winner of the tender for the sale of the Alon Tavor Site. The winning bid was in the amount of NIS 1,872 million (1,875 million after linkage to the CPI).

On July 29, 2019, an agreement between the Company and IEC was signed for the purchase of Alon Tavor Site (the “**Sale Agreement**”), under which:

The Company will acquire all of the rights in regard to the Alon Tavor Site, on an area of approximately 215 thousands square meter, which includes a combined cycle natural gas-fired unit, with a capacity of approximately 363 MW (the “**Combined Cycle Unit**”), two diesel-fired units, with a capacity of approximately 110 MW each (the “**Open Cycle Units**”), and together with the Combined Cycle Unit, (the “**Existing Generating Units**”), the Dovrat facility for wastewater treatment (“**Dovrat Facility**”), rights at 3 monitoring stations, fuel tanks, spare parts and ancillary equipment (jointly, the “**Facilities**”).

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

On December 3, 2019, the handover of the Alon Tavor Site, including all the Facilities as described above, was completed, and the Company has obtained valid generating licenses for the Existing Generating Units for a period of 15 years, according to which all the available electricity capacity of the Existing Generating Units located in the Alon Tavor Site will be made available to the system operator (the “**Generating Licenses**”). The acquisition of Alon Tavor Site was treated as a business combination.

In accordance with the Sale Agreement, commencing on the handover date (i.e., December 3, 2019), certain IEC employees were seconded to continue work at the Alon Tavor Site (the “**Seconded Employees**”) for a period of 5 years.

During such period, the Seconded Employees shall remain employees of IEC, which shall continue to pay their salary and all other payments to which they are entitled in respect of their employment, and the Company shall reimburse IEC for all the payments made by IEC in relation thereto.

The costs related to the acquisition include mainly purchase tax and consultant costs in the amount of NIS 13,115 thousand. The amounts were expensed during 2019 and recognized in the income statement as acquisition costs.

Power Purchase Agreement

On November 2019, the Company and IEC signed an agreement for the purchase by IEC of the power generated in the Alon Tavor Site by the Existing Generating Units (“**PPA**”), for a period of 15 years as inception. Following the establishment of the Israel Independent System Operator Ltd (“**Noga**” or “**System Operator**”) ¹, the PPA was assigned to Noga by IEC.

Under the PPA, the Company is obligated to make any Existing Generating Units' generation capacity available and deliver all of their generated energy to the System Operator.

The Existing Generating Units shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of the System Operator, which shall be determined on a daily basis, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the PPA.

NOGA (as from the completion of its establishment by the end of 2021, prior to which the following payments were paid to the Company directly by IEC) shall pay to the Company, on a monthly basis, payments for the availability of the Existing Generating Units, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Existing Generating Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Electricity Authority's Standards (“**Amot Mida**”) apply to the relations between the parties.

During December 2022, an additional PPA was signed by and between the Peaker Partnership and Noga with respect to the Peaker Units (as such term is defined below), for the term of the Peaker Units' generating license period (20 years as of their commercial operation date), according to which the Peaker Partnership will make any of the Peaker Units' generation capacity available and deliver all of their generated energy to Noga (the “**Peaker PPA**”).

The Peaker Units shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of Noga, which shall be determined daily, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the Peaker PPA.

¹ An entity established in accordance with Government Resolution number 3704;

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General (cont'd)

C. Legal framework (cont'd)

NOGA shall pay to the Peaker Partnership monthly payments for the availability of the Peaker Units for the actual generation capacity, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Peaker Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Electricity Authority's Standards ("Amot Mida") apply to the relations between the parties.

Promotion of the Peaker

The Company has also been given the option of establishing a new natural gas-fired units in a conventional open-cycle (the "**Peaker Units**") with a capacity of approximately 230 MW, which was promoted by IEC prior to the purchase transaction, under the 2/9/ 10/2 National Outline Plan (the "**Zoning Plan**"), provided that the Company meets various conditions, including the commercial operation of the Peaker Units by the end of the year 2026 (the "**Peaker Project**"). The Government's approval to the Zoning Plan was obtained in September 2021.

During 2023, the Peaker project was under construction, following a Notice To Proceed issued to the selected EPC contractor, Mitsubishi Power Aero ("**MPA**") during December 2022, and following the Peaker Project's obtaining all required approvals and reaching financial closing during 2022.

Option plot

As part of the Alon Tavor sale process, the Israel Land Authority (the "**ILA**") granted the Company an option to lease the plot located near the Alon Tavor Site (of approximately 30,340 square meters) (the "**Plot**") against lease fee, for the construction of additional electricity production units (the "**Optional Units**"). The lease of the Plot will be for a period of 25 years, at the end of which the Plot will be returned to the ILA possession. The abovementioned option will be valid for a period of 5 years, commencing from May 19, 2019.

D. Iron Swords War

On October 7, 2023, the State of Israel declared war against the murderous terrorist organization Hamas operating in the Gaza Strip (the "**War**").

Existing Generating Units' production

As of the date of these financial statements, the War has no direct effect on the current electricity production activity of Alon Tavor Site.

The Company does not anticipate that at this stage the War will affect the manpower that operates and maintains Alon Tavor Site, since in light of the definition of the Alon Tavor Site as an "Essential Plant" according to applicable law, Alon Tavor Site serves as the reserve unit of the operation and maintenance personnel.

All maintenance activities of the Combined Cycle Unit that was planned to be carried out in October 2023 has been postponed as of this date to a date yet to be determined. The Company's management is cooperating with Noga to coordinate new dates for maintenance activities, considering and subject to the developments of the War and the needs of the electricity sector. During November 2023, a less extensive maintenance activity was performed to the hot parts of the Combined Cycle Unit's gas turbine resulted in additional maintenance costs borne by the Company.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 1- General (cont'd)**D. Iron Swords War (cont'd)**

In parallel, Alon Tavor Site's emergency preparedness was completed, including preparations to operate the Combined Cycle Unit with back-up fuel (diesel fuel oil) and maintaining the required emergency and backup quantities of back-up fuel, as required by applicable law and regulations.

The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the operation of Alon Tavor Site daily.

Peaker Project

As soon as the outbreak of the War, a formal notification was received from MPA that the construction of the Peaker Project is being halted due to force majeure.

The Company's management has approached the Electricity Authority with a formal request for the War to be recognized as a force majeure event in accordance with the EA Standards and the relevant regulation, and that the necessary regulatory reliefs will be received regarding the Peaker Project's schedules and additional costs.

In addition, the Company's management has operated, in cooperation with MPA to examine the possibility for immediate execution of certain works (mainly civil engineering and infrastructure works required for the connection of the units to the national electricity grid carried out by IEC) and possible procedures to expend works to return to full work pace.

It should be noted that the subcontractors entrusted with the execution of the civil works and the assembly of the units erected, as well as the Israeli governmental companies entrusted with the establishment of the required infrastructure, such as IEC and INGL, have continued to operate in the Power Plant site, during the War.

As of the date of these Financial Statements, the works related to the Peaker Project are back to full work pace.

The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the Peaker Project, daily.

E. Operational Fines

As part of the June income invoicing, the Group received operational fines related to availability deflection during malfunctions of the production units in the estimated amount of NIS 31.2 million.

During Q3 part of the fines were canceled and part of them were reduced in a total amount of NIS 9.8 million. The Group is currently in discussions with Noga and the electricity authority regarding the fines. The Group recorded the fines or the cancelation as income reduction or recognition.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation**A. Statement of compliance**

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

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on March 11, 2024.

B. Functional and presentation currency

These consolidated financial statements are presented in NIS, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated. The NIS is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates.

C. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the following assets and liabilities:

- Derivatives, including embedded derivatives, measured at fair value through profit or loss;
- Liabilities for cash-settled share-based payment arrangements, measured at fair value through profit or loss;
- Deferred tax assets and liabilities, measured at undiscounted amounts;
- Provisions;

D. Operating cycle

The Group's operating cycle is one year.

E. Classification of expenses recognized in the statement of income

The classification of expenses recognized in the statement of income is based on the nature of the expense. This method of classification is appropriate for understanding the business of the Company, which operates as special purpose company in the electric power industry and it provides a clear presentation of the Company's Operating profit before depreciation and amortization, which is a key performance indicator (KPI) for the Company's business activity.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Use of estimates and judgments

Use of estimates

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

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Group's financial statements requires that management of the Company makes assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past industry experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Group with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

- Useful lives of fixed assets – The Group acquired Alon Tavor power plant on December 3, 2019, the power plant was fully available for use as of December 6, 2019 and therefore from that date straight-line basis depreciation of the property began. Accordingly, the Company conducted a review of the useful life of each significant component of the fixed asset items set forth in Note 3d below, using best practices for equivalent production units, the mechanical situation of the components and further maintenance. The Group also considered the regulatory period for the license. The estimates of depreciation method and useful life are reviewed at least at the end of each reporting year.
- Fair value measurement of non-trading derivatives - Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of embedded derivative. the fair value valuation model uses unobservable inputs, such as forward prices and discount rates. These inputs could affect the profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments. For information on the valuation method and the effect of changes in the forward exchange rates on the fair value of embedded derivative see Note 22 regarding financial instruments.
- Assessment of probability of contingent liabilities - Preparation of the financial statements requires the Group to assess whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required. The Group also uses technical and legal advisors for this purpose. This assessment could affect the need of creation or reversal of a provision.

Determination of fair value

Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of certain assets and liabilities. Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 22, on financial instruments; and
- Note 24, on cash-settled share-based payments;

When determining the fair value of an asset or liability, the Group uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies set out below have been applied consistently for all periods presented in these financial statements and have been applied consistently by the Group entities.

A. Business combinations

The acquisition of Alon Tavor power plant at December 3, 2019, was treated as a business combination using the acquisition method described in IFRS 3. This is because the operation of the power plant meets the definition of a business, as it includes inputs (such as Property, Plant and Equipment and the Generating Licenses) and substantive power generation processes conducted by the power plant's employees (as well as outputs, which are the power generated).

The consideration transferred includes the fair value of the assets transferred and the liabilities incurred by the acquirer to the previous owners of the acquiree.

Costs associated with the acquisition that were incurred by the acquirer in the business combination such as: finder's fees, advisory, legal, valuation and other professional or consulting fees, other than those associated with an issue of debt instruments connected to the business combination, were expensed in profit or loss in the period the services were received.

B. Foreign currency

Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currency of the Group entities at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies (such as bank loans denominated in Euro or trade payables denominated in US Dollar see also note 22E) at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost (such as inventory and fixed assets) in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

C. Financial instruments

(1) Non-derivative financial assets

Initial recognition and measurement of financial assets

A financial asset such as other receivables and pledged deposits is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

Classification and accounting treatment

The Group have trade and other accounts receivables balances which held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows and the contractual terms of the financial assets give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates. Accordingly, those financial assets are measured at amortized cost.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include loans and borrowings from banks and shareholders, and trade and other payables.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments (cont'd)

(2) Non-derivative financial liabilities (cont'd)

Initial and subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

(3) Derivative financial instruments

The Company holds derivative financial instruments to hedge its foreign currency exposures, including a separable embedded derivative.

Economic hedges

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities such as natural gas costs and other costs denominated in foreign currencies (USD). Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

Separable embedded derivatives

The Company separated a foreign currency (Euro) embedded derivative from the host Power Purchase Agreement with Noga and accounted for it at fair value through profit or loss. The foreign currency embedded derivative was separated from the host contract because the Euro is not the functional currency of either substantial party of the contract (the Company and Noga), the price for availability services is not routinely denominated in Euro in commercial transactions around the world and the Euro is not a currency that is commonly used in Power Purchase Agreements in Israel. Changes in the fair value of the separated embedded derivative are recognized as financing income or expense.

(4) CPI-linked assets and liabilities that are not measured at fair value

The value of CPI-linked financial assets as deposits and liabilities as CPI linked loans, which are not measured at fair value, is re-measured every period in accordance with the actual increase/decrease in the CPI.

D. Fixed assets

(1) Recognition and measurement

Fixed asset items are measured at cost less accumulated depreciation.

The cost of fixed assets includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs when the asset necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use (a qualifying asset).

Spare parts, servicing equipment and stand-by equipment are classified as fixed assets. When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Fixed assets (cont'd)

(2) Subsequent costs

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses are capitalized if it is probable that the future economic benefits associated with them will flow to the Group and their cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part of a fixed asset item is derecognized. The costs of day-to-day servicing are recognized in profit or loss as incurred.

(3) Capitalization of borrowing costs

Specific borrowing costs are capitalized to qualifying assets throughout the period required for completion and construction until they are ready for their intended use. Other borrowing costs are recognized as incurred as financing expenses in profit or loss.

(4) Depreciation

An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management. Alon Tavor power plant was ready for use from December 6, 2019.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of the fixed asset item.

The estimated useful lives for the current period are as follows:

- Buildings 25 years
- Open cycle turbine components 20 years
- Combined cycle turbine components 35 years
- Fixtures and equipment 5-20 years
- Periodic inspection costs Upcoming inspection (open cycle 10-20 years, combined cycle 5-10 years)
- Furniture, office equipment and fittings 3-10 years

Depreciation methods and useful lives are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

E. Intangible assets

Generating Licenses acquired by the group as part of a business combination are measured at cost (the fair value of the licenses at December 3, 2019, the acquisition date of Alon Tavor power plant) less accumulated amortization and any accumulated impairment losses. The licenses arrangement with IEC is amortized on a straight-line basis for 15 years based on the arrangement period, from the date at which the licences are available for use (December 6, 2019).

Amortization method and useful lives are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**F. Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories is based on the moving average, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories and the costs incurred in bringing them to their existing location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

The Group presents emergency diesel fuel as long-term inventory since the Group is legally obliged to hold this inventory throughout the entire term of its Generating Licenses. For further information, see note 8.

G. Impairment**(1) Non-derivative financial assets*****Trade Receivables***

The Group measures the provision for expected credit losses in respect of trade receivables at an amount equal to the lifetime expected credit losses.

(2) Non-financial assets***Timing of impairment testing***

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than inventories, are reviewed when machinery parts are replaced and at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment such as material adverse changes at the Israeli energy market, new regulation relevant for the market or the Group, significant increases in market interest rates, technical failures or machinery structural changes and if the actual operating results or net cash flows are significantly lower than those budgeted in the Group's financial work plan and financial model for the licensing period. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

Determining cash-generating units

The Company determined that its entire business operation (the Alon Tavor power plant and all the assets related thereto, including the Generating Licenses) is a single cash-generating unit, because all the power generated by Company in the Alon Tavor Site is sold to a single customer (Noga) and the Company is also entitled to receive availability payments from that customer for all of its Generating Units located in the Alon Tavor Site.

Measurement of recoverable amount

The recoverable amount of the cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs of disposal. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset or cash-generating unit, for which the estimated future cash flows from the asset or cash-generating unit were not adjusted.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 – Significant Accounting Policies (cont'd)

H. Provisions

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Group has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable (more likely than not) that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation.

I. Leases

Leased assets and lease liabilities

Since the right-of-use asset was purchased as part of a business combination (the acquisition of Alon Tavor power plant), it was initially recognized at fair value at the business combination date, with no corresponding lease liability, since the lease payments were fully paid in advance by the seller at the lease commencement date.

The lease term

The lease term is the non-cancellable period of the lease.

Leases presentation

The Group presents right-of-use assets in 'property, plant and equipment' and any lease liabilities in 'loans and borrowings' in the statement of financial position.

Depreciation of right-of-use asset

After initial recognition, a right-of-use asset is measured on a cost basis less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses and is adjusted for re-measurements of the lease liability. Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life or contractual lease period, whichever earlier, as follows:

- Lands 68 years
- Buildings 10 years

J. Revenue

The Group recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods (actual power generated) or services (availability of Generating Units). The revenue is measured according to the amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for the goods promised to the customer, other than amounts collected on behalf of third parties (such as sales taxes).

Variable consideration

In the Company contract with IEC and System manager, variable consideration is generally derived from quantity and performance exceptions and is recognised as revenue only when it is highly probable that its inclusion in the transaction price (and therefore in revenue) will not result in a significant revenue reversal in the future when the uncertainty has been subsequently resolved. At the end of each reporting period and if necessary, the Group revises the amount of the variable consideration included in the transaction price.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**K. Financing income and expenses**

Financing income and expenses mainly include interest expenses on borrowings which are not capitalized to qualifying assets (recognized using the effective interest method), changes in fair value of economic hedging derivatives and embedded derivatives and net foreign exchange gains or losses.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

L. Presentation of interest paid and dividend paid in the statement of cash flows

In the statements of cash flows, interest paid and dividend paid are presented as part of cash flows from financing activities.

M. Income tax expense

Income tax comprises current and deferred tax.

Current taxes

Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Current taxes also include taxes in respect of prior years.

Uncertain tax positions

A provision for uncertain tax positions, including additional tax and interest expenses, is recognized when it is probable (more likely than not) that the Company will have to use its economic resources to pay the obligation.

Following the acquisition of Alon Tavor power plant, the Company is in litigation with the Israeli tax authority (ITA) over the amount of purchase tax assessment. The estimate of the Uncertain tax liabilities is based on the opinion of the Company's legal counsels. The estimate is reviewed at least at the end of each reporting period and adjusted when necessary. For information on the estimate of purchase tax assessment, see Note 21D.

Deferred taxes

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes.

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

A deferred tax asset is recognized for unused tax losses and deductible temporary differences, since the Company have sufficient taxable temporary differences against which the unused tax losses carried forward and deductible temporary differences can be utilized.

Offset of current or deferred tax assets and liabilities

Current or deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current or deferred tax liabilities and assets, and there is intent to settle tax liabilities and assets on a net basis or their tax assets and liabilities will be realized simultaneously.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**N. New standards, amendments to standards and interpretations implemented by the Group for reporting periods beginning on January 1, 2023*****Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: Accounting policies disclosure***

The amendment to IAS 1 requires companies to disclose their substantive accounting policies, rather than their significant accounting policies. According to the amendment, information about the accounting policies is material if, when taken into account together with other information provided in the financial statements, it can reasonably be expected that it will influence decisions that the primary users of the financial statements make on the basis of these financial statements.

The amendment to IAS 1 even clarifies that information about the accounting policy is expected to be material if, without it, the users of the financial statements are prevented from understanding other material information in the financial statements. In addition, the amendment clarifies that there is no need to disclose information about immaterial accounting policies. However, to the extent that such information is given, it should not distract from essential information about accounting policies.

The amendment to IAS 1 will be applied for annual periods beginning on or after January 1, 2023. The Company initially implemented this amendment in these annual financial statements.

O. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted***Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: liabilities classification as current or non-current***

The Group examined the amendment and its effect on the financial statements. In the opinion of the Group, application of the Amendment will not have a material effect on the financial statements.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 4 - Cash**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
NIS	69,660	139,776
EUR	11,504	4,274
USD	1,118	11,391
GBP	157	662
	82,439	156,103

Note 5 - Trade Receivables

As of December 31, 2023 and 2022, the Group has mainly one customer, Noga. the exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade receivable is disclosed in Note 22 - financial instruments.

Note 6 - Other Receivables

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Supplier's quantity discount	17,825	-
Advances to suppliers, prepaid expenses and others	5,419	*14,692
Institutions	987	-
Other receivables	2,656	509
	26,887	15,201

(*) Immaterial reclassification – see Note 9 - Fixed Assets.

Note 7 - Pledged Deposit

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Bank deposits	41,020	118,067
Suppliers deposits	1,670	1,669
	42,690	119,736

The Company has pledged deposits to secure financing commitments, contracts commitments with suppliers and expected amounts not yet contracted with suppliers.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 8 – Inventory**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Emergency Diesel Fuel	74,244	64,019

Emergency and back-up Diesel Fuel Oil Storage

In accordance with Standard (“Amat Mida”) 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold a diesel fuel reserve in a quantity sufficient for the operation of the Existing Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours. In case additional generating units shall be established in the Alon Tavor Site, such as the Peaker Generating Units, the abovementioned shall apply to such generating units as well, and additional diesel fuel reserve capacity will be constructed.

Since the existing fuel tanks located in the Alon Tavor Site are not sufficient in order to meet the abovementioned legal obligation, the Company signed an agreement for diesel fuel storage (and diesel fuel line maintenance services) with Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. (“PEI”). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel oil, within fuel tank of PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi. See also Note 23 (8) - Commitments and Guarantees regarding the Company’s fuel storage agreement.

Diesel Fuel Oil Storage Excise Tax (‘Blo’) restitution claim

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

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

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

Therefore, the long-term inventory constitutes the value of the diesel fuel oil purchased by the Company with the excise tax amounts.

Following the rejection by the Blo Unit, it was resolved to file a claim to the District Court against the ITA. The claim was submitted on 30 November 2022. The claim is currently in the preliminary hearings stage (the first meeting of the preliminary hearing was held in May 2023), after all evidence was submitted by the Company and the ITA. See also note 26 – Subsequent Events.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 9 - Fixed Assets

	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components(*)	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker(*)	Total
	NIS thousands							
Cost								
Balance as at December 31, 2022	74,000	15,708	246,947	1,014,284	183,535	6,893	81,446	1,622,813
Additions	-	69	15,477	103,770	3,641	2	252,032	374,991
Balance as at December 31, 2023	74,000	15,777	262,424	1,118,054	187,176	6,895	333,478	1,997,804
	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker(*)	Total
	NIS thousands							
Depreciation								
Balance as at December 31, 2022	3,266	2,216	35,688	85,649	15,482	5,869	-	148,170
Depreciation for the period	1,088	805	12,283	28,653	5,295	657	-	48,781
Balance as at December 31, 2023	4,354	3,021	47,971	114,302	20,777	6,526	-	196,951
Carrying amount balances as at December 31, 2023								
Right of use assets carrying amount	69,646	1,909	-	-	-	-	-	71,555
Fixed assets carrying amount	-	10,847	214,453	1,003,752	166,399	369	333,478	1,729,298
Total carrying amount	69,646	12,756	214,453	1,003,752	166,399	369	333,478	1,800,853

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 9 – Fixed Assets (cont'd)

	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components (*) (**)	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker(*)(**)	Total
	NIS thousands							
Cost								
Balance as at December 31, 2021	74,000	15,692	236,465	1,002,877	170,201	6,851	4,903	1,510,989
Additions	-	16	10,482	11,407	13,334	42	76,543	111,824
Balance as at December 31, 2022	74,000	15,708	246,947	1,014,284	183,535	6,893	81,446	1,622,813
	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker	Total
	NIS thousands							
Depreciation								
Balance as at December 31, 2021	2,177	1,427	23,482	57,763	8,858	3,466	-	97,173
Depreciation for the period	1,089	789	12,206	27,886	6,624	2,403	-	50,997
Balance as at December 31, 2022	3,266	2,216	35,688	85,649	15,482	5,869	-	148,170
Carrying amount balances as at December 31, 2022								
Right of use assets carrying amount	70,734	2,195	-	-	-	-	-	72,929
Fixed assets carrying amount	-	11,297	211,259	928,635	168,063	1,024	81,446	1,401,724
Total carrying amount	70,734	13,492	211,259	928,635	168,063	1,024	81,446	1,474,653

(*) Reclassification – The Group reclassified the amounts invested on the Peaker project to separated component.

(**) 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.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 9 – Fixed Assets (cont'd)****A. Security**

On December 31, 2023, the total amount of fixed assets of the Group are pledged as security for bank loans (see Note 11 - loans and borrowings with respect to terms and repayment dates).

B. Details on right of use assets

1. The Company leases lands at Jezreel Valley from the ILA. The land in which the Dovrat Facility is located is leased for a period of 29 years, commencing on August 10, 2009, i.e. until March 9, 2039, with no option for extension. The land in which Alon Tavor Site is located is leased for a period of 49 years, commencing on March 11, 1990, i.e. until March 10, 2039, with an option for extension of the lease period for additional 49 years. The extension period is taken into account for the lease period.
2. During March 2020, the Company has signed a Lease Agreement for its offices, in the total area of 345 Squared Meters, located in the new industrial zone of Or-Yehuda, Israel. The owners of the offices space is a consortium led by May A.B Nadlan Ltd and Migdal Insurance Company Ltd. The Lease Agreement term is 5 years, with an option to extend it for additional term of 5 years.

C. Group investments

As of its incorporation, including during the financial year 2023, the Company has invested significant amounts in systems and upgrades for the Existing Generating Units in Alon Tavor Site, which allow the Company to maintain high availability and capacity rates of the Existing Generating Units under the existing capacities stipulated in the generating unit's generation licenses.

The abovementioned investments in the systems and upgrades are reflected in high availability rates of all the generating units in Alon Tavor power plant.

D. Peaker project

Early works in the Peaker site began in 2021. During 2022 the Peaker Partnership has issued a Notice to Proceed to the EPC contractor for the execution of the full works required as part of the Peaker Project. As of the date of the report the engineering progress of the project is 52.88%.

Specific borrowing costs in amount of 12,675 are capitalized to the qualifying asset throughout 2023.

See also Note 1C - General- Promotion of the Peaker site.

Note 10 - Intangible Assets

	<u>License</u>
Balance as at December 31, 2021	395,264
Depreciation for the year	(30,585)
Balance as at December 31, 2022	364,679
Depreciation for the year	(30,585)
Balance as at December 31, 2023	334,094

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 10 - Intangible Assets (cont'd)**

For further details about the company licenses see also note 23 - Commitments and Guarantees regarding power purchase agreement (PPA).

Note 11 - Loans and Borrowings**A. Loans and borrowings included in current liabilities**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Short-term bank loans	75,842	75,000
Current maturities of bank loans	151,275	122,838
Short-term Shareholders loans	-	105,782
	<u>227,117</u>	<u>303,620</u>

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities**(1) Composition:**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank loans	1,474,103	1,270,435
Long-term lease liabilities	1,667	1,935
	<u>1,475,770</u>	<u>1,272,370</u>

(2) Information on material loans:

Type	Loan date	Original loan amount	Linkage base	Interest mechanism and rate	Payment date of principal	December 31, 2023	
						Face value	Carrying Amount (*)
						NIS thousands	
Senior debt	December 2, 2019	EUR 351 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	1,117,670	1,106,513
Senior debt	December 2, 2019	EUR 50 m	Unlinked	5.3% fixed	2020-2034	158,094	156,846
Senior debt	October 1, 2020	EUR 30 m	Unlinked	2.0% fixed	2020-2034	97,068	96,180
Peaker Senior Debt	December 15, 2022	NIS 265 m	Linked	3.2-3.6% Fixed	2024-2043	276,729	265,839

(*) Including current maturities

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

(3) Financing Agreements

- A. On November 21, 2019, the Company signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with Bank Hapoalim B.M (the "**Bank**") as the Arranger and Senior Agent of a Consortium of international commercial banks and Israeli financial institutes, for the provision of funding the Alon Tavor Site, for a total sum of Euro 431 million, subject to the terms and conditions of the Senior Loan Agreement and the ancillary financing agreements (jointly, the "**Financing Agreements**"). The Financing Agreements include representations and liabilities of the Company, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Financing Agreements and/or cause the Company to be in default with respect to its commitments and obligations. In accordance with the above, the Company is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

During October 2020 One of the original senior lenders under the Offshore Long-Term Facility transferred EURO 30 million of its participation in Loans under the Offshore Long-Term Facility (the "**Transferred Loans**") to one of the original senior lenders under the Onshore Long-Term Facility and as a result thereof the base interest rate applicable to the Transferred Loans was changed. The exchange is considered as a transaction with substantially different terms. The Company extinguishes the original financial liability and recognized the new financial liability at fair value.

EURO 50 million of the senior debt was linked to the Euribor interest rate for the first 4 years period. After the 4 years period, during December 2023, the interest rate on the remaining loan became fixed as per the current Euribor interest rate.

- B. During November 2021, the Company, via the Peaker Partnership has reached to an agreement with the Bank for the obtainment of a bridge financing, of two thirds (NIS 86.7 million) of the funds required for the early works of the Peaker Project (the "**Bridge Financing**").

In addition, a credit agreement between the Company and one of its Shareholders, according to which the Shareholder will provide credit in the additional amount of NIS 43.3 million out of the total funds required for the early works of the Peaker Project (which sums up to the total amount of NIS 130 million) was executed (the "**Shareholder Credit Agreement**").

Following the obtainment of the Bridge Financing and the execution of the Shareholder Credit Agreement, the Company's shareholder has injected an amount of NIS 22.5 million, and a sum of NIS 45 million outstanding loan under the Bridge Financing was utilized. During 2022, additional sum of NIS 30 million outstanding loan under the Bridge Financing was utilized and additional amount of NIS 15 million was injected by the Company's Shareholder, in accordance with the Shareholder Credit Agreement.

During January 2023, the Bridge Financing and the credit under the Shareholder Credit Agreement, including the accrued interests were repaid in full.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

(3) Financing Agreements (cont'd)

On August 16, 2022, the Company (via the Peaker Partnership) has signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with the Bank (as the Arranger and Senior Agent), and another Israeli financial institute, for the provision of funding for the establishment of the Peaker Project, for a total sum of NIS 1.05 billion, subject to the terms and conditions of the Peaker Senior Loan Agreement and the ancillary financing facilities (jointly, the "**Peaker Financing Agreements**"). It should also be noted that certain agreements which regulate the relations between the Company and the Peaker Partnership and between the financing parties under the Financing Agreements and the Peaker Financing Agreements, were signed.

The Peaker Financing Agreements include representations and liabilities of the Peaker Partnership, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Peaker Financing Agreements and/or cause the Peaker Partnership to be in default with respect to its commitments and obligations.

Up to the financial statement's date, the Group utilized a sum of NIS 265 million, in accordance with the Peaker Financing Agreement, for the ongoing project costs payments and for repayment of the Bridge Financing and the credit under the Shareholder Credit Agreement.

During January 2024 the Peaker Partnership utilized an additional sum of NIS 72 million from its financing facilities, in accordance with the Peaker Financing Agreements, See also Note 26 - Subsequent events.

In accordance with the above, the Peaker Partnership is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

C. Contractual restrictions and financial covenants

With regard to all the Group's loans, the credit agreements include certain contractual conditions and restrictions on the distribution of dividends, all as commonly agreed in credit agreements of such sort.

Coverage Ratio	Rate
Loan Life Coverage Ratio	1.05:1
Historic Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1
Projected Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1

At the reporting date, in accordance with the Group cash flow projections, the Group meets the above coverage ratios.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 12 - Trade Payables**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Open debts to suppliers	48,419	32,264

Note 13 - Other Payables

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Accrued expenses	30,151	27,859
Employee benefits	2,391	14,606
Current maturities of lease liabilities	329	329
Liabilities to related parties	145	3,690
Institutions	-	10,661
	33,016	57,145

Note 14 – Long term lease liabilities

1. Composite:

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Current maturities of lease liability	329	329
Long-term lease liability	1,667	1,936
	1,996	2,265

2. Amounts recognized in profit or loss

	For the year ended December 31 2023	For the year ended December 31 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Interest expenses on lease liability	(61)	(68)
Right of use asset depreciation	(1,374)	(1,374)
Variable lease payments not included in the measurement of the lease liability	(47)	(41)
Income from sub-leasing right-of-use assets	102	139
Expenses relating to leases of low-value assets	(396)	(330)

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 14 - Long term lease liabilities (cont'd)**

3. Maturity analysis of the Company's lease liabilities nominal values:

	December 31, 2023
	NIS thousands
Less than one year	276
One to five years	1,186
More than five years	534
Total	<u>1,996</u>
Current maturities of lease liability	<u>329</u>
Long-term lease liability	<u>1,667</u>

Note 15 - Equity

On May 19, 2019, following the Company's incorporation, the Company issued to its shareholders 1,000 share capital in the amount of NIS 100.

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

The Company's registered share capital is NIS 1,000, divided into 10,000 regular shares, par value NIS 0.1 each.

Rapac Communication and Infrastructure Ltd ("**Rapac Communication**") and Generation Capital Ltd ("**Generation**") have signed an agreement, according to which Rapac's holdings in Rapac Energy Ltd ("**Rapac**"), which holds 33.33% of the Company's shares, will be sold to Generation.

Yet, the transaction does not include Rapac's holdings and rights in the Company. Prior to the execution of the transaction, the holdings and rights of Rapac with respect to the Company shall be transferred to a designated partnership which will be held in equal parts by Generation and Rapac Communication. It should be noted that the change in the holdings of the Company is technical in essence, since the current shareholders of Rapac will continue to be the ones who indirectly own the Company, in the same holding structure (50% to each of Rapac Communication and Generation).

The completion of the transaction is conditional upon the fulfilment of common conditions precedent, which according to the date of these Financial Statements have not been fulfilled.

On November 21, 2019, as a condition precedent to the Senior Facilities Agreements, an Equity Subscription Agreement was signed between the Company, its shareholders and the Bank (in its capacity as the Security Agent under the senior facility agreement) (the "**ESA**").

In accordance with the ESA, the Company's shareholders have committed to make available to the Company an amount of NIS 381 million (the "**Total Required Equity**"), which shall be made available by the Company's shareholders in accordance with their respective holdings' interest in the Company.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 15 – Equity (cont'd)

It should be noted that in accordance with the terms of the ESA, a certain part of the abovementioned commitment may be provided by a shareholder's loan.

In accordance with the ESA, an amount of NIS 60 million out of the abovementioned Total Required Equity, may be provided by the Company's shareholders, in accordance with their respective holdings' interest in the Company, within one year as of the signature date of the ESA (the "**Deferred Equity Injection**"). Therefore, each of the Company's shareholders have issued an equity guarantee in favour of the Bank in an amount at least equal to such shareholder's respective part in the Deferred Equity Injection, in accordance with such shareholder's respective holdings' interest in the Company.

In light of the abovementioned, on November 28, 2019, the Company has signed with each of its shareholders a subordinated loan agreement, according to which each of the shareholders shall provide to the Company a loan in the amount of NIS 57,433 thousand (i.e., the total amount of NIS 172,300 thousand) (the "**Subordinated Loan Agreements**").

The rights of each of the shareholders and the obligations of the Company under the Subordinated Loan Agreements are subject to and subordinated to the rights of the parties under the SFA.

The annual rate of interest on the outstanding balance of each of the shareholders' subordinated loan (including interest thereon and linkage differentials) shall be 3% and the interest period for any subordinated loan will be three (3) months.

During February 2020, an amount of NIS 15 million was injected into the Company by its shareholders, in equal parts, as shareholders loan with the same interest rate as the existing shareholders loans.

Such injection was made as part of the Deferred Equity Injection under the ESA. The additional Deferred Equity Injection required NIS 45 million waived by the Security Agent and excluded from the Total Required Equity.

In January 2023, the shareholders loans, including accrued interest, were repaid to the shareholders in full.

During 2023 the Company distributed dividends from the net profits of the years 2022 - 2023 in two separate occasions (January and December), in a total amount of NIS 105.2 million.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 16 - Production and Maintenance Expenses**

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Natural Gas and other fuels	317,002	280,393
Fuels Transmission costs	17,629	18,433
Operation & Maintenance costs	64,279	60,807
Other production costs	13,254	12,994
	<u>412,164</u>	<u>372,627</u>

Note 17 - Salaries and Subcontractors Expenses

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Salaries, wages and related expenses	4,850	14,466
Subcontractors	15,636	15,510
	<u>20,486</u>	<u>29,976</u>

Note 18 - Administrative and IT Expenses

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Professional fees	1,594	1,780
IT and Communications expenses	915	832
Office Expenses	170	287
Rent and maintenance of buildings	113	95
Other general and administrative expenses	49	1
	<u>2,841</u>	<u>2,995</u>

Note 19 - Depreciation and Amortization

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Depreciation	48,781	50,997
Amortization	30,585	30,585
	<u>79,366</u>	<u>81,582</u>

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 20 - Financing Income and Expenses**A. Financing Income**

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Revaluation of economic hedging derivatives	39,129	24,318
Revaluation of embedded derivative	173,809	80,685
Deposits Interest and Others	4,052	666
	216,990	105,669

B. Financing Expense

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Net foreign exchange loss	92,875	68,456
Interest expense on loans	46,870	41,473
Bank commissions fee	2,356	2,011
Interest expense on lease liabilities	61	68
	142,162	112,008

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 21 - Taxes on Income****A. Details regarding the tax environment of the Company****(1) Corporate tax rate**

The tax rate relevant to the Company in the years 2023 and 2022 was 23%. Current taxes for the reported period are calculated according to the tax rate presented above.

(2) Law for the Encouragement of Industry (Taxes)

During April 2020, the Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which it qualifies as “Industrial Company” as defined in the Law for the Encouragement of Industry (Taxes) – 1969. According to the approval of the tax ruling and according to the law, the Company is entitled to benefits of which the most significant one is higher rates of depreciation.

(3) Transfer of Right for development

During December 2023 the Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which it was resolved that:

- (a) The transfer of the rights for the development and establishment of the Peaker Project from the Company to the Peaker Partnership shall not constitute a ‘sale’ for tax purposes nor a taxable event.
- (b) The establishment of the Peaker Project shall not constitute an ‘income’ of the Company.
- (c) The Intercompany income shall be considered as income from an industrial plant for the purpose of examining the Company's status as an industrial company in accordance with the Encouragement of Industry Law

B. Composition of income tax expense (income)

	For the year ended December 31, 2023 <u>NIS thousands</u>	For the year ended December 31, 2022 <u>NIS thousands</u>
Current tax		
Current period	50	-
Deferred tax		
Creation and reversal of temporary differences	61,433	50,582
Income tax	<u>61,483</u>	<u>50,582</u>

As presented above, there are no differences between the theoretical tax on the pre-tax profit and the tax expense (income).

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 21 - Taxes on Income (cont'd)****C. Deferred tax assets and liabilities**

Changes in deferred tax assets and (liabilities):

	Fixed Assets	Derivatives	Others	Carry- forward losses	Total
	NIS thousands				
Balance as at December 31, 2021	(227,457)	53,652	10,360	131,488	(31,957)
Changes recognized in profit or loss	(42,736)	(24,150)	(1,169)	17,485	(50,570)
Balance as at December 31, 2022	(270,193)	29,502	9,191	148,973	(82,527)
Changes recognized in profit or loss	3,988	(38,259)	(4,091)	(23,071)	(61,433)
Balance as at December 31, 2023	(266,205)	(8,757)	5,100	125,902	(143,960)

D. Tax assessments**(1) Purchase tax assessment**

On 2 July 2020, the ITA has issued to the Company a purchase tax assessment with respect to Alon Tavor Site's purchase transaction (the "**Purchase Tax Assessment**"). According to the Purchase Tax Assessment, the base value of Alon Tavor Site for the Purchase Tax Assessment is NIS 1.861 billion (the total consideration paid for Alon Tavor Site, excluding consideration paid for fuels inventory), which reflected in purchase tax amount of NIS 111.7 million.

September 15th, 2020, the Company has submitted to the director of the Nazareth Real Estate Tax office an appeal on the Purchase Tax Assessment (the "**Appeal**").

On September 14th, 2021, the Director of the Real Estate Tax office has delivered to the Company a resolution regarding the Appeal (the "**Appeal Resolution**") according to which the Director of the Real Estate Tax office has only partially accepted the Company's arguments under the Appeal and determined under the primary assessment that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.6755 billion and in an alternative assessment, it was determined that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.372 billion.

On October 11th, 2021, the Company has applied (with the consent of the State Attorney's Office and the Director of the Real Estate Tax office) to the Appreciation Tax Appeals Committee to postpone the deadline for filing the appeal until April 1st, 2022 (the "**Purchase Tax Application**"). The Purchase Tax Application was approved by the Appreciation Tax Appeals Committee.

Despite of the Company's and the Director of the Real Estate Tax office's mutual attempts to reach a settlement with respect to the Purchase Tax Assessment, such settlement was not reached. Therefore, during July 2022, the Company submitted an appeal on the Purchase Tax Assessment to the Nazareth District Court. The State has submitted its response to the Company's appeal during December 2022. A preliminary hearing was held during January 2023. The appeal is still under litigation process and no additional material events have occurred with respect thereto during 2023.

Nevertheless, and in accordance with the Company's tax consultants' professional knowledge, more likely than not that the appeal will be accepted by the court and that the Company's

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 21 - Taxes on Income (cont'd)****D. Tax assessments (cont'd)****(2) Purchase tax assessment**

provisions in its financial statements regarding the appeal held in the Nazareth District Court fairly reflect the result of the dissection.

(3) Income tax assessments

The Company initiated its operations during 2019 and therefore has not yet received any final tax assessments.

Note 22 - Financial Instruments**A. Overview**

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk;
- Liquidity risk;
- Market risk.

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

December 31,2023	current assets	non-current assets	current liabilities	non-current liabilities	Total Assets (Liabilities)
	NIS thousands				
Embedded derivative	4,199	17,547	-	-	21,746
Economic hedging derivatives	16,473	-	(147)	-	16,326
December 31,2022	current assets	non- current assets	current liabilities	non-current liabilities	Total Assets (Liabilities)
	NIS thousands				
Embedded derivative	-	-	(4,434)	(147,629)	(152,063)
Economic hedging derivatives	12,507	11,288	-	-	23,795

B. Risk management framework

The Board of Directors has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework. The Group, through its training and management of standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)**C. Credit risk**

The Group's credit risk arises principally from the Group's receivables. The carrying amounts of financial assets represent the Group's maximum credit risk exposure.

(1) Cash

The Group holds in bank.

The Group consider that its cash and cash equivalents have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

(2) Pledged deposits

The Group deposit in pledged deposits amount for guarantee financing commitments in bank with low credit risk and also to guarantee payments to supplier which is governmental entity with low credit risk.

(3) Trade and other receivables

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristic of the Company's customer. For the date of the financial statements nearly 100% of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer (NOGA, System Operator – Israeli governmental company) and therefore there is concentration of credit risk. However, The Company consider that its trade receivables have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

D. Liquidity risk

The Group examines current forecasts of its liquidity requirements so as to make certain that there is sufficient cash for its operating needs, and it is careful at all times to have enough unused credit facilities so that the Group does not exceed its credit limits and is in compliance with its financial covenant. These forecasts take into consideration matters such as the Group's plan to use debt for financing its activity, compliance with required financial covenants, compliance with certain liquidity ratios, and compliance with external requirements such as laws or regulation.

The Group uses activity-based costing to cost its product, which assists it in monitoring cash flow requirements and optimizing its cash return on investments. Typically, the Group ensures that it has sufficient cash on demand and lines of credit to meet expected operational expenses, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****D. Liquidity risk (cont'd)**

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments. This disclosure excludes the impact of netting agreements:

	December 31, 2023						
	Carrying	Contractual	6 months	6-12	1-2	2-5	More than
	amount	cash flows	or less	months	years	years	5 years
NIS thousands							
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans (1)	75,842	80,393	-	80,393	-	-	-
Trade payables	48,419	48,419	48,419	-	-	-	-
Other payables	33,016	13,502	13,337	165	-	-	-
Bank loans (1), (2)	1,625,378	1,942,479	86,943	95,142	163,649	482,375	1,114,370
Other long-term balances	1,667	1,867	-	-	329	987	551
Total	1,784,322	2,086,660	148,699	175,700	163,978	483,362	1,114,921
	December 31, 2022						
	Carrying	Contractual	6 months	6-12	1-2	2-5	More than
	amount	cash flows	or less	months	years	years	5 years
NIS thousands							
Non-derivative financial liabilities							
Short-term bank loans	75,000	76,690	-	76,950	-	-	-
Trade payables	32,264	32,264	32,264	-	-	-	-
Other payables	57,145	37,631	30,267	7,364	-	-	-
Bank loans	1,393,273	1,615,625	59,935	65,141	171,503	702,285	616,761
Shareholders loan	105,782	109,473	109,473	-	-	-	-
Other long-term balances	1,936	2,525	-	-	330	990	1,205
Total	1,665,400	1,87,4208	231,939	149,455	171,833	703,275	617,966

- (1) For information on maturity dates of financial assets, see Note 5 - Trade Receivables and Note 6 - Other Receivables regarding trade and other receivables.
- (2) As disclosed in Note 11 loans and borrowings and Note 23 - Commitments and Guarantees, the Group has secured bank loans in the amount of NIS 1,942,479 thousand which contain financial covenants. The breach of a financial covenant may require the Company to repay the loans earlier than indicated in the above table. At the reporting date, the Company is in compliance with all financial covenants.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 22 - Financial Instruments (cont'd)**E. Market risk**

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the company's profit. The purpose of market risk management is to manage and monitor exposure to market risks within acceptable parameters while maximizing profitability. As of December 31, 2023 and the commencement of the commercial operation of the power plant, the main risks to management's assessment are:

1. Changes in regulation applied in the Company operation field as approved by the Electricity Authority.
2. Changes in the electricity tariff (SMP).
3. Change in the cost of purchasing gas and other changes in the electricity and gas market.
4. Political and security events.

(1) *Linkage and foreign currency risks***Currency risk – foreign currency transactions**

The Group is exposed to currency risk on sales, purchases, receivables and borrowings that are denominated in a currency other than the respective functional currency of the Group, the NIS. The principal currencies in which these transactions are denominated are NIS, EURO, and USD.

The Group's risk management policy is to hedge foreign currency exposure in respect of forecasted sales and purchases. The Group uses natural hedging to hedge its main currency risk, having a part of its income nominated on EURO, which correlates with its EURO nominated loans.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****E. Market risk****(a) The exposure to linkage and foreign currency risk**

The Group's exposure to linkage and foreign currency risk, was as follows:

	December 31, 2023					
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro	Total monetary	Total
	NIS thousands					
Current assets:						
Cash and cash equivalents	69,660	157*	1,118	11,504	82,439	82,439
Trade receivables	68,729				68,729	68,729
Other receivables	8,075	987	17,825		26,887	26,887
Derivative instrument			16,473	4,199	20,672	20,672
Non-current assets:						
Pledged deposits	12,277		30,413		42,690	42,690
Derivative instrument				17,547	17,547	17,547
Current liabilities:						
Loans and borrowings	(75,842)	(5,331)		(145,944)	(227,117)	(227,117)
Trade payables	(22,279)		(26,140)		(48,419)	(48,419)
Other payables	(32,687)	(329)			(33,016)	(33,016)
Derivative instrument			(147)		(147)	(147)
Non-current liabilities:						
Liabilities to banks		(260,508)		(1,213,595)	(1,474,103)	(1,474,103)
Other long-term liabilities		(1,667)			(1,667)	(1,667)
Total net financial assets and financial liabilities exposure in statement of financial position	27,933	(266,691)	39,542	(1,326,289)	(1,525,505)	(1,525,505)

* GBP

	December 31, 2022					
	Unlinked	CPI-linked	Dollar	Euro	Total monetary	Total
	NIS thousands					
Current assets:						
Cash and cash equivalents	140,438	-	11,391	4,274	156,103	156,103
Trade receivables	117,338	3,084	-	-	120,422	120,422
Other receivables	3,365	-	-	-	3,365	3,365
Derivative instrument	-	-	12,507	-	12,507	12,507
Non-current assets:						
Pledged deposits	119,736	-	-	-	119,736	119,736
Derivative instrument	-	-	11,288	-	11,288	11,288
Current liabilities:						
Loans and borrowings	(75,000)	-	-	(122,838)	(197,838)	(197,838)
Shareholders loan	(37,500)	(68,282)	-	-	(105,782)	(105,782)
Trade payables	(11,855)	-	(20,409)	-	(32,264)	(32,264)
Other payables	(53,125)	(4,020)	-	-	(57,145)	(57,145)
Derivative instrument	-	-	-	(4,434)	(4,434)	(4,434)
Non-current liabilities:						
Liabilities to banks	-	-	-	(1,270,435)	(1,270,435)	(1,270,435)
Derivative instrument	-	-	-	(147,629)	(147,629)	(147,629)
Other long-term liabilities	-	(1,936)	-	-	(1,936)	(1,936)
Total net exposure in statement of financial position in respect of financial assets and financial liabilities	137,573	(5,956)	779	(1,537,420)	(1,405,060)	(1,405,060)

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****E. Market risk (cont'd)****(b) Sensitivity analysis**

A change as at December 31 in the exchange rates of the following currencies against the NIS, as indicated below would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency as the embedded derivative and foreign currency denominated balances as the senior debt. This affect would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate variance that the Group considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

	December 31, 2023			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro (*)	2,811	2,811	(9,306)	(9,306)
10% in the euro (*)	5,477	5,477	(19,827)	(19,827)
	December 31, 2022			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro ¹	10,444	10,444	(9,720)	(9,720)
10% in the euro ¹	18,847	18,847	(19,849)	(19,849)

(*) The sensitivity stems from loans and embedded derivative denominated in foreign currency.

(2) Interest rate risk**(a) Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments**

The Group does not account for any fixed rate financial assets and liabilities at fair value through profit or loss, and the Group does not designate derivatives (interest rate swaps) as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the end of the reporting period would not affect profit or loss.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****E. Market risk (cont'd)****(b) Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments**

A increase or decrease of one percentage point in interest rates at the end of the reporting period would have increased (decreased) equity and profit or loss by the amounts shown below (after tax). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

	December 31, 2023			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(573)	(573)	568	568

	December 31, 2022			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(396)	(396)	397	397

(c) Profile

At the end of the reporting period the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments as reported to the management of the Group, other than derivatives (see hereunder), was as follows:

	December 31	December 31
	2023	2022
	NIS thousands	NIS thousands
Fixed rate unlinked instruments		
Loans from banks	1,359,539	1,306,849
Fixed rate linked instruments		
Loans from banks	265,839	1,000
Shareholders loans	-	105,782
Variable rate instruments		
Loans from banks	75,842	160,424

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****F. Fair value****(1) Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only**

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, other short-term investments, deposits, derivatives, bank overdrafts, short-term loans and borrowings, shareholders loans, trade payables, other payables and proposed dividend are the same or proximate to their fair value. The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	December 31, 2023		December 31, 2022	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands			
Non-current liabilities:				
Long-term bank loans (*)	1,625,378	1,550,745	1,393,273	1,273,039
(*) Including current maturities				

Fair value is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rate used to discount the expected cash flows is based on a risk free return curve as of the reporting date (Level 2 in the fair value hierarchy), plus a suitable fixed credit spread, and was as follows:

	December 31, 2023	December 31, 2022
Interest rate	4.67%	4.48%

(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 basis of preparation of the financial statements).

	December 31, 2023	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Economic hedging derivatives, net	16,326	Level 2
Embedded derivative	21,746	Level 2

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****F. Fair value (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

(4) Valuation processes used by the Group

The fair value of economic derivative is determined by the forward price for the relevant delivery date minus strike price of the transaction multiply by the total amount of the transaction.

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a yearly basis. The valuations are presented to the Group's Management for perusal.

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

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees

A. Commitments

(1) Lease Rights Transfer by the ILA

In accordance with the Sale Agreement, IEC's lease rights in the plots in which the Dovrat Facility and Alon Tavor Site are located, were transferred to the Company (the "Assigned plots").

(2) The O&M Agreement

The Company and MRC Operation Ltd. (the "**O&M Contractor**"), which is a company held by the Company's shareholders in equal parts (33.3% each)², have signed on November 2019 an agreement for the provision of operation and maintenance services regarding Alon Tavor Site, under which the O&M Contractor shall provide the services and labor required in accordance with the Company's requirements attached to the agreement (the "**O&M Agreement**").

During the term of the O&M Agreement, the Company shall pay the O&M Contractor certain payments, some of them are fixed and some of them are calculated as per KW/h produced. It should be noted that during 2021, certain change orders to the O&M Agreement were signed, including, inter alia, a change order with respect to the installation of a Diverter Damper and Evaporative Cooler, which were not anticipated prior to the execution of the O&M Agreement.

(3) Long Term Services Agreement ("LTSA")

On November 21, 2019, the Company signed with General Electric International, Inc and GE Global Parts & Products GmbH (jointly, "**GE**"), a long-term services agreement for the Combined Cycle Unit, under which GE will provide services and certain parts for the unit(s), under the terms as defined in the LTSA. In addition, the LTSA includes availability guarantee for the operation of the unit (s) by GE.

The LTSA shall be in force for a period of 15 years from the maintenance start date, as defined in the LTSA, unless terminated earlier in accordance with the provisions of the LTSA.

Following the signing of the LTSA, the Company purchased from GE the mandatory spare parts, as defined in the LTSA, in the value of USD 17 million. In case the Company is required to purchase additional mandatory spare parts which are not covered under the LTSA, it shall pay to GE for such additional mandatory spare parts payments based upon the time and material rates defined under the LTSA. Furthermore, the LTSA includes monthly fees and factored hours adder fee, and additional payments for extra work.

(4) Agreement for the Transmission of Natural Gas

On November 28, 2019, an agreement was signed between the Company and Israel Natural Gas Line Company Ltd. ("**INGL**") for the construction of the required natural gas installations for the transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site, and for the transmission services for the natural gas that is required for the operation of the relevant Generating Units. The term of the agreement is 15 years starting at December 2019, which may be extended, subject to the Company's choice, for an additional period of 5 years. The natural gas' quality specifications to be transported by INGL to the Alon Tavor Site are specified under the agreement.

The Company shall pay to INGL monthly payments for the natural gas capacity ordered by the Company and transmission fee, which is dependent on the natural gas quantities transmitted to the Alon Tavor Site.

² China Harbor Engineering Company Ltd. holds its interests in MRC Operation Ltd. via its Israeli subsidiary, PAN-MEDITERRANEAN ENGINEERING COMPANY LTD, company fully owned by China Harbor Engineering Company Ltd.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)**A. Commitments (cont'd)****(5) Natural Gas Purchase Agreement - ENERGEAN**

On November 20, 2019, the Company entered into an agreement with Energean Israel Limited ("**Energean**"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall be in force until December 3, 2034. The actual transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site began during 2022, although the commissioning of the Karish Reservoir was not officially completed.

During May 2021 and October 2022, two amendments to the agreement with Energean, which amend the commercial conditions in respect of commercial changes at the natural gas purchase market, were signed.

The prices under the agreement are based on agreed tariffs, all indexed to the weighted average production component as published from time to time by the Electricity Authority and are subject to minimum price.

According to the agreement, the Company has an obligation for 'take or pay' quantities and the rights to resell or transfer any quantities of natural gas taken from Energean under the agreement

(6) Natural Gas Purchase Agreement - TAMAR

During 2023, the Company has signed agreement with the partners of Tamar, in order for the Group to have the flexibility to purchase additional gas quantities in times of shortages/failures in the gas suppliers' Reserves, with which the Group has agreements. The term of the agreement is one year (until 31.12.2024) and may be extended upon mutual written consent of the parties.

(7) Natural Gas Purchase Agreement - LEVIATHAN

During 2023, the Company has signed agreement with the partners of Leviathan, in order for the Group to have the flexibility to purchase additional gas quantities in times of shortages/failures in the gas suppliers' Reserves, with which the Group has agreements. The term of the agreement is one year (until May 2024) and may be extended upon mutual written consent of the parties.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)**A. Commitments (cont'd)****(8) Diesel Fuel Storage and Maintenance Services Agreement**

On November 2019, an agreement for Diesel fuel storage and Diesel line maintenance services was signed between the Company and Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. (“PEI”). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel, within fuel tank of PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi (the “Fuel Tank”). Under the agreement, the Company does not use the entire Fuel Tank’s volume, but solely a part of the full volume of the Fuel Tank. In addition, PEI shall provide maintenance services for the transmission of the diesel fuel from Elroi to Alon Tavor Site’s infrastructure and transmission of diesel fuel services.

The term of the agreement is for a period of 15 years, commencing at December 2019.

The monthly fee for the volume of the Fuel Tank used under the agreement shall be in accordance with the tariff set from time to time in the Commodity and Services Price Order (Fuel Infrastructure Tariffs) for storage use. For the maintenance services of the infrastructure, the Company will pay the "Maintenance of Designated Lines for Consumer Owned Pipeline”, in accordance with the pipeline’s length, multiplied by the tariff per kilometer. Any other usage and transmission service from the diesel fuel source to Elroi will be paid in accordance with the tariff order that will be in effect on the day the service is provided.

The Company has signed during June 2022 and October 2023 addendums to the agreement with PEI for the temporary (until the completion of the construction of the new fuel oil tanks, as part of the Peaker Project) increase of the storage of diesel fuel oil in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi by 900 cubic meters. Following the increase, the total amount of diesel fuel oil stored in the tank in PEI’s diesel fuel storage facility in Elroi is 7,960 cubic meters.

(9) Natural gas resale

During 2022, the Group signed various contracts for purchasing and resale of natural gas surplus. Such agreements provide the Group flexibility with respect to the sale and purchase of natural gas quantities. The terms under the agreements are standard and provide the parties mutual rights for the purchase and sale of natural gas surplus. The agreements are for terms of one year and may be extended for additional periods automatically / upon mutual written consent of the parties.

B. Bank Guarantees

As of the date of these financial statements, the Company has provided bank guarantees as required under the Financing Agreements, for the benefit of few service providers, for the benefit of the Public Services Authority – Electricity, as required for compliance with the Company’s Licenses terms and for the benefit of the Local Planning and Building Committee, to secure the Company's obligations to issue building permits for certain buildings located in the Alon Tavor Site.

The total amount of the bank guarantees provided by the Company are approximately NIS 74.5 million.

Notes to the Consolidated Financial Statements

Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)

C. Liens

The Company

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Alon Tavor power plant and its power generation facilities (the "**Project**"), as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (2) A Floating lien, first-degree, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Project, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (3) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all Company's VAT rights, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (4) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to the Assigned Plots.
- (5) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to its holdings in the Peaker Partnership and in M.R.C Alon Tavor Energy 1 General Partner Ltd

The Peaker Partnership

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Partnership's rights in the assets, including the Partnership's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the design, finance, construction operation and maintenance of the open cycle generation units at Alon Tavor power plant site and other related facilities ,as further detailed in the Senior Facilities Agreement by and between, among others, the Peaker Partnership and Bank Hapoalim B.M.
- (2) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all of the Partnership's VAT rights, as further detailed in the SFA

Note 24 - Share-Based Payment Arrangement

In May 2020, the Company's Board of Directors has approved to one of Company's officers phantom option plan, as an appendix to the terms and conditions of employment, commencing as of September 2019. As part of the Company's officer employment agreement, the Company's Board of Directors has allocated to the officer Phantom warrants (the "**Phantom Warrants**"). The Phantom Warrants shall vest on a yearly basis in 4 equal portions, commencing as of September 2019. The Phantom Warrants shall be exercisable, in whole or in part, no later than 2029, subject to continuance of the Company's officer employment.

Upon exercise of each Phantom Warrant, the Company's officer shall be entitled to a compensation in an amount calculated based on the difference between 'base price', at the time of grant and the Company's valuation then applicable, as determined in the Company's officer employment agreement. By the financial statements date the Phantom Warrants was fully exercised.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 25 - Related Parties****Transactions and balances with related and interested parties**

Related/interested party	Nature of transaction	Transaction value	
		Year ended December 31, 2023	Year ended December 31, 2022
		Value of transactions	Value of transactions
		NIS thousands	NIS thousands
Company's Shareholders	Loans received	-	15,000
Revenues and expenses:			
Entity held by the same shareholders	O&M services	54,014	52,241
Company's Shareholders	Financing expenses	3,238	6,743
Company's Shareholder	Sales*	425	3,238

* During 2022, the Group signed a contract with one of the shareholders for selling and purchase surplus of natural gas

Related/interested party	Statement of financial position	Balance in the statement of financial position	
		December 31, 2023	December 31, 2022
		NIS thousands	NIS thousands
Company's Shareholder	Trade receivables	-	474
Entity held by the same shareholders	Trade payables	7,999	214
Company's Shareholders	Other payables	145	3,691
Company's Shareholders	Loans and borrowings	-	105,782

Note 26 - Subsequent Events

In January 2024, following the date of these financial statements:

- The Peaker Partnership has utilized a sum of NIS 72 million from the Peaker Senior debt facilities, in accordance with the Peaker Financing Agreement.
- Following the date of the financial statements, the ITA has approached the Company to settle the claim filed by the Company against the ITA, with respect to the Excise Tax ('Blo') restitution. The Company and ITA have reached a settlement, according to which the ITA shall pay to the Company Excise tax ('Blo') restitution for main part of the diesel fuel purchased and maintained as back-up fuel by the Company. The parties signed on March 11, 2024 the settlement agreement, which will be submitted to the court for its approval and recognition as a judgment.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 27 - Condensed Financial Data for Tax Purposes****A. Balance Sheet Data as of**

	December 31, 2023	December 31, 2022
	NIS thousands	NIS thousands
Current assets		
Cash	70,788	121,964
Trade receivables	69,726	161,372
Other receivables	23,249	3,365
Inventory	-	708
Derivative instruments	4,199	7,892
Total current assets	167,962	295,301
Non-current assets		
Pledged deposits	42,690	119,736
Inventory	74,244	64,019
Investments in equity accounted investees	70,000	2,500
Derivative instruments	17,547	3,059
Fixed assets and right of use assets	1,467,375	1,405,038
Intangible assets	334,094	364,679
Total non-current assets	2,005,950	1,959,031
Total assets	2,176,755	2,254,332
Current liabilities		
Loans and borrowings	221,786	122,838
Trade payables	45,219	30,314
Other payables	37,249	62,986
Shareholders loan	-	105,782
Derivative instruments	147	4,434
Total current liabilities	304,401	326,354
Non-current liabilities		
Liabilities to banks	1,213,595	1,269,435
Other long-term payables	1,667	1,936
Derivative instruments	-	147,629
Deferred tax liabilities	143,960	79,573
Total non-current liabilities	1,359,222	1,498,573
Total liabilities	1,663,623	1,824,927
Equity		
Share capital	-	-
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings	350,132	266,405
Total equity	513,132	429,405
Total liabilities and equity	2,176,755	2,254,332

(*) Less than one thousand NIS.

Notes to the Consolidated Financial Statements**Note 27 - Condensed Financial Data for Tax Purposes (cont'd)****B. Statement of operations data**

	For the year ended December 31, 2023	For the year ended December 31, 2022
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Revenues	706,463	708,923
Other income	646	4,482
Total Revenues	<u>707,109</u>	<u>713,405</u>
Manufacturing & Maintenance expenses	(408,051)	(372,627)
Salaries and subcontractors' expenses	(20,486)	(29,976)
Administrative and IT expenses	(2,841)	(2,995)
	<u>(431,378)</u>	<u>(405,598)</u>
Operating profit before depreciation and amortization	275,731	307,807
Depreciation and amortization	(79,366)	(81,582)
Operating profit	196,365	226,225
Financing income	196,316	92,824
Financing expenses	(142,162)	(112,008)
Financing expenses, net	54,154	(19,184)
Profit before taxes on income	250,519	207,041
Tax expenses	61,594	47,628
Profit for the period	188,925	159,413

C. Changes in Equity Statements

	<u>Share Capital (*) NIS thousands</u>	<u>Share premium NIS thousands</u>	<u>Retained earnings NIS thousands</u>
Balance as at December 31, 2021	-	163,000	269,992
Profit for the year	-	159,413	159,413
Balance as at December 31, 2022	-	163,000	429,405
Dividends to owners	-	188,925	188,925
Profit for the year	-	(105,198)	(105,198)
Balance as at December 31, 2023	-	163,000	513,132

(*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

מגדלי הוד השרון בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-20	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים ד', 3 ו-6 לדוחות הכספיים, הנדל"ן להשקעה של החברה נמדד על פי שווי ההוגן, ורווחים והפסדים משערך מוכרים בדוח רווח והפסד. ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נדל"ן להשקעה בסכום של 1,085 מיליוני ש"ח המהווים 97% מנכסי החברה. הרווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של 39 מיליוני ש"ח. הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכת שווי למ"ר, מחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון, אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

השווי ההוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (approach income) בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי היוון.

הערכת שווי נדל"ן להשקעה כוללת שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. במדידת השווי ההוגן מתבססת החברה על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3).

לשינויים באומדנים וההנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה המוצג בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי הנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת-

נהלי הביקורת שלנו התמקדו בתהליך הערכת השווי וכללו:

1. הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
2. בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
3. על בסיס דגימה, בחנו את הדיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
4. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאלים עם הנהלת החברה ומעריך השווי מטעמה.
5. הערכה של סבירות הנחות הבסיס אשר כללו שווי למטר רבוע, שיעורי היוון מול נתונים ספציפיים לנכס ותוצאות של שנה קודמת.

בנוסף הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות הערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

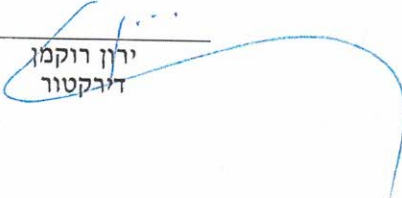
קוסט פורר גבאי את קסירר
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
15 בפברואר, 2024

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
42,674	23,433	4	מזומנים ושווי מזומנים
10,269	5,817	5	חייבים ויתרות חובה
52,943	29,250		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,020,840	1,084,450	6	נדל"ן להשקעה
236	279		רכוש קבוע
1,021,076	1,084,729		
<u>1,074,019</u>	<u>1,113,979</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
234,170	24,615	7	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
8,561	2,285	8	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
8,676	8,293	9	זכאים ויתרות זכות
251,407	35,193		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
210,921	394,095	10	הלוואות לזמן ארוך
159,586	172,767	'17	מסים נדחים
370,507	566,862		
		16	<u>הון</u>
2	2		הון מניות
443,801	503,620		יתרת רווח
8,302	8,302	18	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
452,105	511,924		
<u>1,074,019</u>	<u>1,113,979</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


מאיר שמיר
דירקטור


ירון רוקמן
דירקטור

15 בפברואר, 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח			
62,230	66,360		<u>הכנסות</u>
13,250	13,600		מדמי שכירות
75,480	79,960		מדמי ניהול
14,583	17,662	12	הוצאות אחזקה, נטו
60,897	62,298		רווח גולמי
2,695	4,472	13	הוצאות הנהלה וכלליות
52,089	39,267	6	עליית ערך נדל"ן להשקעה
110,291	97,093		רווח תפעולי
31,400	21,196	14	הוצאות מימון, נטו
78,891	75,897		רווח לפני מסים על הכנסה
14,852	16,078	'ה17	מסים על הכנסה
64,039	59,819		רווח נקי
64,039	59,819		רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות	
	אלפי ש"ח			
388,066	8,302	379,762	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
64,039	-	64,039	-	סה"כ רווח כולל
452,105	8,302	443,801	2	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
59,819	-	59,819	-	סה"כ רווח כולל
511,924	8,302	503,620	2	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
64,039	59,819	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
		רווח נקי
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		התאמות לסעיפי רווח הפסד:
31,400	21,196	הוצאות מימון, נטו
(52,089)	(39,267)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
65	72	פחת
14,852	16,078	מסים על הכנסה
(5,772)	(1,921)	
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,814)	(69)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
1,792	(7,044)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה
30	(685)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
8	(7,798)	
		מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(7,930)	(7,505)	ריבית ששולמה
-	2,036	ריבית שהתקבלה
(6,075)	(3,993)	מסים ששולמו
1,798	5,617	מסים שהתקבלו
(12,207)	(3,845)	
46,068	46,255	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(115)	רכישת רכוש קבוע
(25,141)	(23,575)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(25,141)	(23,690)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(23,414)	(241,806)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	200,000	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(23,414)	(41,806)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד פיננסי
(2,487)	(19,241)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
45,161	42,674	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
42,674	23,433	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
		נספח ב' פעילות שלא במזומן
3,980	768	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד ספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. החברה הינה הבעלים של בנייני משרדים (אשר הוקמו על ידה באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון המושכרים בעיקר לצדדים שלישיים (בקשר עם השכרת שטחים לצד קשור, ראו באור 18). החברה הינה בבעלות חברת 'אשטרום נכסים' בע"מ (42.33%), 'מבטח שמיר נדל"ן' בע"מ (42.33%) ו'תמיר ומיצר החזקות' בע"מ (15.34%).

ב. בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין למלחמה השפעות מהותיות על היקף פעילותה העסקית של החברה.

ג. גרעון בהון החוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 6 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיתרת הלוואה העומדת לפירעון במהלך השנה הקרובה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר אינו מאפיין סיכון נזילות לחברה. החברה מתכננת לממן את הפירעונות אשר צפויים בשנים עשר החודשים הקרובים באמצעות מקורותיה העצמיים הקיימים, מחזור חוב קיים וכן באמצעות המזומנים המופקים מהפעילות השוטפת ו/או מגיוס אשראי נוסף.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט נדל"ן להשקעה, אשר נמדד בהתאם לשווי ההוגן.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

מטבע הפעילות וההצגה

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ה. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס לרווח כולל אחר או בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

2. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על הרווח הכולל בניכוי החזר ההוצאה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
42,674	23,433

פקדונות למשיכה מיידית

הפקדונות למשיכה מיידית בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום המאזן ריבית שוטפת, בשיעור של 4.46% (2022 – 3.04%), המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,583	946
440	-
3,855	3,195
540	1,003
330	153
521	520
10,269	5,817

מס הכנסה עודף מקדמות

מס ערך מוסף

לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות

הוצאות מראש

מקדמות לספקים

אחרים (*)

(*) החברה העבירה לצד קשור סך של 500 אלפי ש"ח כהלוואה, שאינה נושאת ריבית והצמדה, אשר יהפכו לתשלום ראשון מתוך סך של 2 מיליון ש"ח המהווים שכר טרחה בגין הגדלה והסדרת שטחי חנייה נוספים בפארק. במקרה של אי הצלחה תוחזר קרן ההלוואה במלואה.

ב. ניתוח יתרת לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות:

סה"כ	מעל 120 יום	60-120 יום	עד 60 יום	שמועד	
				פרעונים טרם הגיע	
אלפי ש"ח					
3,195	676	231	727	1,561	31 בדצמבר, 2023
3,855	3	278	1,074	2,500	31 בדצמבר, 2022

באור 6: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
939,630	1,020,840
52,089	39,267
29,121	24,343
<u>1,020,840</u>	<u>1,084,450</u>

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה

עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה ב' להלן)

השקעות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון בין 7.0% לבין 9.2% (בעיקר – 7.0% (2022) 6.8%). נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית משרדים העתידיים להפיק דמי שכירות.

ג. הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של החברה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו מחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:

(41,061)	(45,226)	עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
44,653	49,341	ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
51,042	54,223	עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%
(51,042)	(54,223)	ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

באור 7: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור הריבית %	
		<u>31 בדצמבר, 2023</u>
24,615	צמוד + 3.1	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
		<u>31 בדצמבר, 2022</u>
210,351	צמוד + 0.1	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
23,819	צמוד + 3.1	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 8: - התחייבויות לספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
7,535	2,184	חובות פתוחים
1,026	101	שטרות לפרעון
8,561	2,285	

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,097	3,237	בעלי מניות - בגין דמי ניהול וחשבון שוטף
2,977	3,025	פקדונות מלקוחות
229	427	ריבית לשלם
932	1,114	הוצאות לשלם
-	464	מס ערך מוסף
1,409	-	הכנסות מראש
32	26	אחרים
8,676	8,293	

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים - באור 10:

א. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2016 נטלה החברה מתאגיד פיננסי הלוואה בסך כולל של כ-350 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 3.1% בעלי המניות העמידו ערבות בעלים לפירעון ההלוואה. ההלוואה תיפרע ב-64 תשלומי קרן רבעוניים שווים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים. בנוסף סוכם כי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל-1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון ההלוואות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי.

ב. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 נטלה החברה הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי בסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים, חלף הלוואה קיימת שנפרעה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 3.67% המשולמת פעם ברבעון. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בסוף התקופה. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים וכי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל-1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון ההלוואות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי, ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם מולו. בנוסף, שניים מבעלי המניות העיקריים העמידו ערבות בעלים לפירעון ההלוואה בשיעור 50% כל אחת.

				<u>31 בדצמבר, 2023</u>	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית %		
				194,095	24,615
200,000	-	200,000	3.67%	הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 3.67%	
<u>394,095</u>	<u>24,615</u>	<u>418,710</u>			

				<u>31 בדצמבר, 2022</u>	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית %		
				210,921	23,819
-	210,351	210,351	0.10%	הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 0.1%	
<u>210,921</u>	<u>234,170</u>	<u>445,091</u>			

(*) מוצג בנטו מיתרת הטבה מבעל שליטה בסך של כ-2,821 אלפי ש"ח, שנוצרה בעקבות ערבות בעלים.

באור 11: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה, מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק. ניהול הסיכונים, כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

א. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן, מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין החברה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.

באור 12: - הוצאות אחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,922	2,067	שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות
1,363	1,681	ניקיון ופינוי אשפה
4,029	4,441	שמירה
1,467	1,543	שכר עבודה
1,176	1,597	מעליות ומיזוג אוויר
1,986	2,544	אחזקה
(2,028)	(1,361)	חשמל
2,749	2,877	ארנונה ומים
610	853	ביטוח
1,182	1,340	הוצאות שכירות
127	80	אחרות
<u>14,583</u>	<u>17,662</u>	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,063	1,063	דמי ניהול לבעלי מניות
161	56	שירותים מקצועיים
52	92	אחזקת משרד וטלפון
934	2,485	תרומות
102	371	תיווך
272	262	קידום מכירות
111	143	אחרות
<u>2,695</u>	<u>4,472</u>	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
263	1,641	<u>הכנסות מימון</u>
147	395	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
410	2,036	הכנסות ריבית ממס הכנסה
148	107	<u>הוצאות מימון</u>
7,906	7,700	הוצאות ריבית ועמלות בנקאיות
23,085	14,803	הוצאות ריבית על הלוואות לזמן ארוך
671	622	הפרשי הצמדה
<u>31,810</u>	<u>23,232</u>	הפחתת הטבה מעיסקה עם בעלי מניות (ראה ביאור 20)

באור 15: - שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד פיננסי רשמה החברה שעבוד קבוע על נכס המקרקעין אשר ברשותה וזכויותיה הנובעות ממנו.

באור 16: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2023 ו-2022	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר המניות
1,200	22,900

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 17: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023 ו-2022 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

באור 17: - מסים על הכנסה (המשך)

מיסים נדחים ד.

ההרכב:

מאזנים	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
158,794	172,118
792	649
<u>159,586</u>	<u>172,767</u>

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

הטבת בעל שליטה

תנועה:

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
145,003	159,586
14,583	13,181
<u>159,586</u>	<u>172,767</u>

התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 1 בינואר

נזקף לרווח או הפסד

התחייבויות מסים נדחים, נטו ל- 31 בדצמבר

מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד ה.

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
(346)	(150)
615	3,047
14,583	13,181
<u>14,852</u>	<u>16,078</u>

מסים בגין שנים קודמות

מיסים שוטפים

מסים נדחים

באור 17: - מסים על הכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
78,891	75,897	רווח לפני מסים על הכנסה
23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
18,145	17,456	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
165	440	הוצאות לא מוכרות למס
(3,094)	(1,596)	הפרשים בבסיס המדידה
(34)	(91)	הכנסות ריבית מס הכנסה
(346)	(150)	מסים בגין שנים קודמות
16	19	אחרים
14,852	16,078	מסים על הכנסה

באור 18: - הטבת בעלי שליטה

במהלך חודש אוקטובר, 2016 התקבלה הלוואה מתאגיד פיננסי בסך של כ-350 מיליון ש"ח (ראה באור 9 לעיל). כנגד הלוואות אלו העמידו בעלי מניות בחברה (המחזיקים ב-84.66% ממניות החברה) לבנק ערבות בעלים בגובה הלוואה שהתקבלה. שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה במועד נטילת הלוואה בידי החברה, אשר נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של כ-8.38 מיליון ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי הלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 היתרה המופחתת של שווי הטבה עומדת על סך של כ-2.81 מיליון ש"ח (2022- כ-3.44 מיליון ש"ח).

באור 19: - הסכם שכירות עם צד קשור

במהלך חודש פברואר, 2020 חתמה החברה על חוזה שכירות בלתי מוגנת עם שותפות המוחזקת במלואה על ידי בעלת מניות בחברה אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום פורט") לפיו תשכור אשטרום פורט שטח של כ-2,844 מ"ר בקומות 13 ו 14 בבניין, ו-60 חניות תת קרקעיות החל מ-1 בינואר, 2020 בתמורה כוללת בסך 222 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. אשטרום פורט הסבה את השטח לחללי עבודה משותפים אותם היא משכירה למשתמשי קצה. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות של כ-120 חודשים במצטבר. במהלך שנת 2021 חתמה החברה עם אשטרום פורט על תוספת של כ-20 חניות נוספות בתמורה נוספת של 7.6 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. במהלך שנת 2023 קיבלה החברה מאשטרום פורט 3,576 אלפי ש"ח (2022 - 2,860 אלפי ש"ח).