



מבטח-שמיר

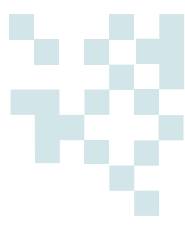
אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024



תוכן עניינים

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024.	פרק א'
21	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024.	פרק ב'
51	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	פרק ג'





דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

2

פרק א

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד מרץ 2024 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030738) ("הדוח התקופתי לשנת 2023"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

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

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

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

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון 1 2024 ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2023)
	2024	2023		
נכסים שוטפים	1,893,056	787,107	1,271,328	הגידול נובע, בעיקר, מעליה ביתרות המזומנים כתוצאה מתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה") ומעליה בהלוואות לחברות קבלניות, בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
נכסים שאינם שוטפים	2,677,455	2,744,956	2,787,681	הירידה נובעת, בעיקר, מסיווג הלוואות לחברות קבלניות מז"א לז"ק.
סה"כ נכסים	4,570,511	3,532,063	4,059,009	
התחייבויות שוטפות	1,281,992	578,502	787,144	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת, מניף.
התחייבויות שאינן שוטפות	1,305,391	1,447,731	1,600,798	הירידה נובעת, בעיקר, מסיווג אשראי בחברה מאוחדת, מניף, מז"א לז"ק.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,635,081	1,312,111	1,437,921	הגידול בהון נובע בעיקר מקרן הון בסך 207,789 אלפי ש"ח, שנוצרה כתוצאה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת שמיר אנרגיה ומרווח כולל שנוצר בתקופה, בעיקר כתוצאה משערוך השקעות וחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך 19,095 אלפי ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	348,047	193,719	233,146	
סה"כ הון	1,983,128	1,505,830	1,671,067	
סה"כ התחייבויות והון	4,570,511	3,532,063	4,059,009	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי החברה (רבעון 1 2024 מול רבעון 1 2023)
	2023	2024	
רווח שוטף	32,415	25,322	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	(13,686)	(12,044)	ההפסד לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע בעיקר מהפסד משיערוך חברות טכנולוגיה. (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,729	13,278	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	21,739	8,403	
רווח בסיסי למניה	1.96	1.39	
רווח מדולל למניה	1.96	1.37	

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

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
חברות טכנולוגיה									
4,923	4,923	-	(5,347)	(5,347)	-	(6,111)	(6,111)	-	גילת
(4,740)	-	(4,740)	(922)	-	(922)	(713)	-	(713)	Bean
(5,337)	(5,337)	-	-	-	-	-	-	-	אליאדה
(4,368)	(206)	(4,162)	(1,283)	(267)	(1,016)	-	-	-	סליום
(5,096)	(3,784)	(1,312)	(23)	515	(538)	-	-	-	תמר רובוטיקה
342	-	342	344	-	344	(128)	-	(128)	Stardom
(1,764)	1,075	(2,839)	(784)	-	(784)	(34)	592	(626)	Accelario
(11,700)	3,352	(15,052)	(435)	3,352	(3,787)	(3,484)	-	(3,484)	Supplant
(12,130)	(12,130)	-	(10,611)	(10,611)	-	(6,674)	(6,674)	-	SOMV
(3,241)	(3,241)	-	(1,854)	(1,854)	-	(1,193)	(1,193)	-	SOMV2
(4,286)	(4,286)	-	(1,828)	(1,828)	-	(1,602)	(1,602)	-	קרון Target
42,812	42,812	-	3,714	3,714	-	2,665	2,665	-	Lendbuzz
(22,267)	(22,267)	-	964	964	-	1,326	1,326	-	אחרות
(26,852)	911	(27,763)	(18,065)	(11,362)	(6,703)	(15,948)	(10,997)	(4,951)	סה"כ
נדל"ן									
26,180	-	26,180	131	-	131	2,927	-	2,927	מגדלי הוד השרון
3,881	-	3,881	923	-	923	824	-	824	נכסים בארה"ב
(2,951)	(2,951)	-	(2,775)	(2,775)	-	(204)	(204)	-	קבוצת ג'רביניה
28,252	28,252	-	584	584	-	816	816	-	TVJ
2,661	-	2,661	543	-	543	1,032	-	1,032	מבטח אור לגיל השלישי
(8,240)	(8,240)	-	(239)	(239)	-	(249)	(249)	-	נכס בהרצליה
327	327	-	91	91	-	31	31	-	נכס ברמת גן
4,105	-	4,105	(513)	-	(513)	1,592	-	1,592	נכסים בקנדה
99	99	-	-	-	-	116	116	-	אחרות

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
54,314	17,487	36,827	(1,255)	(2,339)	1,084	6,885	510	6,375	סה"כ
אנרגיה									
68,685	-	68,685	24,484	-	24,484	16,588	-	16,588	MRC Alon (*) Tavor (**)
(1,294)	-	(1,294)	(5)	-	(5)	-	-	-	קסם (*)
(2,758)	-	(2,758)	(616)	-	(616)	(1,652)	-	(1,652)	קבוצת שמיר אנרגיה (*)
64,633	-	64,633	23,864	-	23,864	14,936	-	14,936	סה"כ
השקעות מימוניות									
62,007	-	62,007	14,100	-	14,100	17,345	-	17,345	מניף
(3,151)	-	(3,151)	(2,404)	-	(2,404)	(7,406)	-	(7,406)	דוידסון
7,179	-	7,179	4,122	-	4,122	2,381	-	2,381	Finergy Capital
66,035	-	66,035	15,818	-	15,818	12,320	-	12,320	סה"כ
158,130	18,398	139,732	20,362	(13,701)	34,063	18,193	(10,487)	28,680	סה"כ תרומת המגזרים
(5,398)	(5,398)	-	15	15	-	(1,557)	(1,557)	-	השקעות אחרות
הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה									
(14,550)	-	(14,550)	(2,808)	-	(2,808)	(2,620)	-	(2,620)	
מיסים על הכנסה הטבת מס									
2,307	-	2,307	1,160	-	1,160	(738)	-	(738)	
140,489	13,000	127,489	18,729	(13,686)	32,415	13,278	(12,044)	25,322	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(*) תוצאות כספיות- תחום האנרגיה

שמיר אנרגיה הינה חברה בשליטת החברה, המרכזת בתוכה את כל פעילות האנרגיה, לרבות הפעילות בתחום תחנת הכח קסם, המופעלת על ידי גז טבעי, ובתחנת הכח MRC Alon Tavor. כפועל יוצא מריכוז כלל פעילות האנרגיה של הקבוצה תחת חברה זו תוצאות חברת קסם כלולות בתוצאות של שמיר אנרגיה (ראה ביאור 6 ב. לדוחות הכספיים).

(**) תוצאות כספיות- MRC Alon Tavor

חלק החברה בתוצאות MRC הרבעון הראשון לשנת 2024 (המוחזקת באמצעות קבוצת שמיר אנרגיה בשיעור כ-33.3%) עמד על סך של כ-16.6 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 ההוצאות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2024 מנגזרים משובצים ועסקאות גידור, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד סך ההכנסות עמדו על סך של כ-88.6 מיליון ש"ח). סך ההכנסות בשל שיערוך הלוואות מבנקים, הנובעות מהשינויים בשער האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-8.5 מיליון ש"ח (לתקופה המקבילה הוצאות השיערוך עמדו על סך של כ-51.2 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2024 עמדו על 193,278 אלפי ש"ח, המשקף עליה של כ-13% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 70,325 אלפי ש"ח, המשקף עליה של כ-42% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת, בעיקר, מגידול בכמות האנרגיה המיוצרת.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

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

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	2023	
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.	(435,933)	(153,476)	(219,287)
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	(23,845)	(6,429)	(5,041)
התזרים לתקופה הנוכחית נבע בעיקר מתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת שמיר אנרגיה ומתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידיים בנקאיים בחברה מאוחדת מניף. בתקופה המקבילה התזרים נבע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידיים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף.	490,585	168,905	489,137

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
1,259,103	774,363	1,880,514	יתרות נכסים נזילות (*)
(2,365,120)	(2,008,341)	(2,558,175)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(1,106,017)	(1,233,978)	(677,661)	נכסים נטו
2.5	2	2.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

(**) כולל, בעיקר, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ומוסדות פיננסיים, לרבות ריבית שנצברה.

2. מאפייני מימון

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

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

להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(1,106,017)	(2,365,120)	1,259,103	יתרה לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	-	(19,095)	(19,095)		דיבידנד שהוכרז
(14,271)	-	(14,271)	(4,332)	-	(4,332)	-	-	-	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	(355,610)	355,610	-	(173,237)	173,237	-	(86,640)	86,640	קבלת (פירעון) הלוואה, נטו
-	-	-	-	-	-	301,570	-	301,570	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת ³
-	(149,189)	149,189	-	-	-	-	(100,927)	100,927	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת ⁴

³ ראה ביאור 6 ב' לדוחות הכספיים

⁴ ראה ביאור 6 ד' לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	2023 התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	2024 התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
-	125,566	(125,566)	-	19,729	(19,729)	-	50,061	(50,061)	פירעון התחייבויות פיננסיות
35,825	-	35,825	10,999	-	10,999	4,800	-	4,800	דיבידנד שהתקבל
4,817	-	4,817	287	-	287	91	-	91	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(33,504)	-	(33,504)	(13,924)	-	(13,924)	(3,449)	-	(3,449)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
26,507	-	26,507	7,949	-	7,949	619	-	619	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(21,785)	-	(21,785)	(731)	-	(731)	(6,328)	-	(6,328)	השקעה בנדל"ן ופרוייקטים בפיתוח
(339,709)	-	(339,709)	(121,185)	-	(121,185)	(176,062)	-	(176,062)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(8,449)	-	(8,449)	(559)	-	(559)	(6,058)	-	(6,058)	הפסדים מפרויקטים
69,736	-	69,736	14,163	-	14,163	24,411	-	24,411	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
624,425	-	624,425	151,020	(9,115)	160,135	359,607	-	359,607	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק
(63,081)	(8,834)	(54,247)	(5,972)	10,689	(16,661)	(6,913)	14,966	(21,879)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון נטו
(125,418)	(145,870)	20,452	(18,455)	(25,224)	6,769	(44,837)	(51,420)	6,583	הכנסות (הוצאות) מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	2023 התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	2024 התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(1,106,017)	(2,365,120)	1,259,103	(1,233,978)	(2,008,341)	774,363	(677,661)	(2,558,175)	1,880,514	יתרה לסוף התקופה

* נכסים נזילים כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר והלוואות לזמן קצר.

4. תמהיל השקעות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה את שווי נכסיה מול התחייבויותיה בהקשר של סוגית המימון והנזילות וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של השקעותיה העיקריות של החברה, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים⁵:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	67%
מגדלי הוד השרון	5%
MRC Alon Tavor	5%
Lendbuzz	4%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	83%

5. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2024, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ- 141,402 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרכה של הקבוצה. לפיכך, החליטה הנהלת החברה לפרסם באופן וולונטארי, בדוח הדירקטוריון, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה, קרי – תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ ושמיר אנרגיה, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלקי איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי ביחס לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי

⁵ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

27 ובתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

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

מאיר שמיר

מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת

יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 28 במאי 2024



דוח סולו מורחב
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

נספח א

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31
	2023	2024	בדצמבר 2023
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	38,403	33,809	18,379
הלוואות לזמן קצר	159,923	159,406	132,954
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	<u>2,736</u>	<u>3,741</u>	<u>5,389</u>
סה"כ נכסים שוטפים	201,062	196,956	156,722
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	427,374	416,055	387,965
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	956,900	1,158,234	888,373
נדל"ן להשקעה	86,130	90,826	87,766
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	<u>2,382</u>	<u>2,054</u>	<u>2,961</u>
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,472,786	1,667,169	1,367,065
סה"כ נכסים	1,673,848	1,864,125	1,523,787
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,934	31,844	21,179
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	<u>12,374</u>	<u>32,081</u>	<u>26,761</u>
סה"כ התחייבויות שוטפות	64,308	63,925	47,940
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	166,937	162,677	157,007
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	<u>4,682</u>	<u>2,442</u>	<u>6,729</u>
סה"כ התחייבות לזמן ארוך	171,619	165,119	163,736
הון			
הון קרנות ועודפים	1,437,921	1,635,081	1,312,111
סה"כ התחייבויות והון	1,673,848	1,864,125	1,523,787

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 במרץ 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		
	ליום 31 בדצמבר 2023	2023	
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך			
מניף	220,721	183,125	237,816
מגדלי הוד השרון	219,208	193,496	222,023
קבוצת שמיר אנרגיה (*)	-	-	387,625
MRC Alon Tavor (*)	189,517	169,317	-
קסם אנרגיה (*)	6,609	4,923	-
שותפות אשטרם - רפק - מבטח אנרגיה מתחדשת (*)	500	-	-
TVJ	44,613	57,751	45,278
דוידסון	32,542	34,302	23,220
BEAN	7,432	11,060	6,826
Supplant	13,058	23,519	10,942
Supplant Agro	-	-	796
Aliada	-	5,337	-
מירוס	14,948	14,948	14,948
Bon MS Holdings	8,388	9,139	8,788
Bon MS Evanston	13,610	11,729	14,310
Bon MS Greensburg	2,021	2,344	2,007
Bon MS Davis	3,556	2,246	3,539
Target Ytrium	9,585	9,553	9,727
סליום	-	373	-
תמר רובוטיקה	-	5,072	-
Accelarario	6,836	5,924	6,856
Stardom	20,851	18,518	21,688
ג'רביניה	4,828	4,828	4,828
מבטח אור לגיל השלישי	23,283	21,165	24,314
קין (נכסים בקנדה)	46,919	38,979	49,035
Finergy Capital LLC	62,344	50,791	58,014
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	5,531	9,934	5,654
	956,900	888,373	1,158,234

(*) השקעה בחברות קסם אנרגיה, MRC Alon Tavor ושותפות אנרגיה מתחדשת הינן חלק מהשקעת החברה בשמיר אנרגיה, כפועל יוצא מריכוז כלל פעילות האנרגיה של הקבוצה תחת חברה זו. (ראה ביאור 6 ב. לדוחות הכספיים).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2024	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	62,319	52,049	56,208
קרן SOMV	32,872	34,392	26,198
קרן SOMV2	13,089	14,269	11,896
קרן Target	32,340	34,799	30,738
LENDBUZZ	178,967	139,870	181,632
השקעות אחרות	107,787	112,586	109,383
	427,374	387,965	416,055

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2024	
דמי שכירות, יעוץ וניהול חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכנסות אחרות	2,530	935	514
הכנסות מימון, נטו רווח (הפסד) ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות	146,189	30,521	25,619
הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות (*)	-	-	-
רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	21,939	9,484	6,674
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	2,912	(14,222)	(12,561)
רווח לתקופה	(8,659)	(329)	(402)
	(26,825)	(8,840)	(5,864)
	138,086	17,549	13,980
	2,403	1,180	(702)
	140,489	18,729	13,278

(*) הירידה בהוצאות בהשוואה לתקופה המקבילה, נובעת בעיקר מהוצאות בקשר עם הגדלת פעילות החברה בתחום האנרגיה אשר נכללו בהוצאות החברה בשנה קודמת.



דוחות כספיים
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

21

פרק ב

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2024**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

24	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
25-26	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
27	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
28	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
29-31	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
32-33	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
34-50	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 481,419 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ- 19,222 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 במאי, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
60,506	38,289	325,427	נכסים
1,195,827	(*) 730,795	1,548,859	נכסים שוטפים
2,471	5,278	6,228	מזומנים ושווי מזומנים
318	865	336	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
12,206	11,880	12,206	חייבים ויתרות חובה
			נכסי מיסים שוטפים
			מלאי נדל"ן
1,271,328	787,107	1,893,056	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
			השקעות:
724,042	690,390	729,475	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
427,374	387,965	416,055	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,531,703	(*) 1,560,020	1,421,471	הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך
2,683,119	2,638,375	2,567,001	
86,130	87,766	90,826	נדל"ן להשקעה
-	-	1,070	פרוייקט בהקמה
1,808	2,008	1,791	רכוש קבוע, נטו
3,673	4,299	3,464	נכס בגין זכות שימוש
456	757	542	הוצאות מימון נדחות
9,727	9,816	9,727	מוניטין
2,768	1,935	3,034	מיסים נדחים
2,787,681	2,744,956	2,677,455	סה"כ נכסים לא שוטפים
4,059,009	3,532,063	4,570,511	סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
423,223	476,854	856,834
105,689	-	119,248
207,633	67,708	242,724
772	754	803
31,644	21,520	35,896
18,183	11,666	26,487
<u>787,144</u>	<u>578,502</u>	<u>1,281,992</u>
1,136,123	885,775	793,977
13,457	12,290	13,520
359,836	315,952	446,324
83,922	224,121	46,246
4,199	5,752	2,281
2,595	3,150	2,375
440	473	440
226	218	228
<u>1,600,798</u>	<u>1,447,731</u>	<u>1,305,391</u>
49,300	49,300	49,300
<u>1,388,621</u>	<u>1,262,811</u>	<u>1,585,781</u>
1,437,921	1,312,111	1,635,081
233,146	193,719	348,047
<u>1,671,067</u>	<u>1,505,830</u>	<u>1,983,128</u>
<u>4,059,009</u>	<u>3,532,063</u>	<u>4,570,511</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג – סמנכ"ל כספים

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במאי, 2024

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
857	519	113
793	196	181
331,906	(*) 71,518	97,608
87,052	16,806	10,249
34,592	12,572	10,694
2,912	-	-
<u>458,112</u>	<u>101,611</u>	<u>118,845</u>
47,301	13,231	12,231
155,872	31,905	45,453
-	14,222	12,560
8,659	329	402
8,449	(*) 1,448	6,058
<u>220,281</u>	<u>61,135</u>	<u>76,704</u>
237,831	40,476	42,141
(35,501)	(7,470)	(11,246)
<u>202,330</u>	<u>33,006</u>	<u>30,895</u>
1,210	1,584	(6,647)
5,580	1,426	1,772
<u>6,790</u>	<u>3,010</u>	<u>(4,875)</u>
<u>209,120</u>	<u>36,016</u>	<u>26,020</u>

הכנסות:
דמי יעוץ וניהול
דמי שכירות
מימון פרויקטים
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו ממס
מימון
רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו

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

רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

140,489	18,729	13,278
61,841	14,277	17,617
<u>202,330</u>	<u>33,006</u>	<u>30,895</u>

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

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

14.72	1.96	1.39
14.72	1.96	1.37

רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

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

9,548	9,548	9,548
9,548	9,548	9,553

מדולל

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

147,279	21,739	8,403
61,841	14,277	17,617
<u>209,120</u>	<u>36,016</u>	<u>26,020</u>

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,671,067	233,146	1,437,921	1,171,228	(86,586)	5,118	86,825	4,757	(48,830)	256,109	49,300	יתרה ליום 1 בינואר 2024
30,895	17,617	13,278	13,278	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת החשבון:
(4,875)	-	(4,875)	-	-	-	-	(6,647)	1,772	-	-	רווח לתקופה
26,020	17,617	8,403	13,278	-	-	-	(6,647)	1,772	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
											רווח כולל לתקופה
304,695	96,906	207,789	-	-	-	207,789	-	-	-	-	הנפקת מניות בחברה מאוחדת (*)
(19,095)	-	(19,095)	(19,095)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
63	-	63	-	-	63	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
378	378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
286,041	97,284	188,757	(19,095)	-	63	207,789	-	-	-	-	
1,983,128	348,047	1,635,081	1,165,411	(86,586)	5,181	294,614	(1,890)	(47,058)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 במרץ 2024

(*) ראה ביאור 6 ב'.

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

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

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום 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	
1,473,405	183,136	1,290,269	1,030,739	(86,586)	4,745	86,825	3,547	(54,410)	256,109	49,300	יתרה ליום 1 בינואר 2023
33,006	14,277	18,729	18,729	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת החשבון:
3,010	-	3,010	-	-	-	-	1,584	1,426	-	-	רווח לתקופה
36,016	14,277	21,739	18,729	-	-	-	1,584	1,426	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(4,332)	(4,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
103	-	103	-	-	103	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
638	638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(3,591)	(3,694)	103	-	-	103	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
1,505,830	193,719	1,312,111	1,049,468	(86,586)	4,848	86,825	5,131	(52,984)	256,109	49,300	יתרה ליום 31 במרץ 2023

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,473,405	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 לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
202,330 (638,263)	33,006 (186,482)	30,895 (250,182)
(435,933)	(153,476)	(219,287)
(19,770)	(10,360)	(1,658)
1,707	-	-
(13,984)	(3,564)	(1,792)
3,110	287	91
(29,657)	(*) (19,256)	(5,258)
18,525	(*) 18,525	-
-	-	(1,070)
(88)	(10)	(73)
68,703	32,292	1,675
(18,740)	(4,277)	(1,056)
1,414	-	5,000
(35,065)	(20,066)	(900)
(23,845)	(6,429)	(5,041)
93,653	26,929	169,157
523,968	259,008	150,000
(248,700)	(112,700)	(229,250)
(13,311)	-	(3,267)
(14,271)	(4,332)	-
149,189	-	100,927
-	-	301,570
57	-	-
490,585	168,905	489,137
30,807	9,000	264,809
28,948	28,948	60,509
754	341	109
60,509	38,289	325,427

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואה מתאגיד פיננסי
 תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 הנפקת מניות בחברה מאוחדת
 תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש.

**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)**

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(11,357)	14,320	13,091
2,756	741	441
(87,052)	(16,806)	(10,249)
35,825	10,999	4,800
8,445	(98)	(531)
368	89	90
(3,871)	(1,484)	(2,184)
(33)	-	-
(330,875)	(*) (69,691)	(97,607)
(10,007)	(4,921)	(5,682)
8,659	329	402
8,449	(*) 1,448	6,058
(754)	(341)	(109)
<u>(379,447)</u>	<u>(65,415)</u>	<u>(91,480)</u>
(432,603)	(133,298)	(209,750)
92,894	12,113	33,688
71,231	(*) 11,980	23,675
9,662	(11,862)	(6,315)
<u>(258,816)</u>	<u>(121,067)</u>	<u>(158,702)</u>
<u>(638,263)</u>	<u>(186,482)</u>	<u>(250,182)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) סווג מחדש.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
126,050	19,729	50,154	תשלומי ריבית
72,615	16,145	27,433	תקבולי ריבית
28,355	4,372	5,911	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
14,650	18,898	-	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים והתחייבויות אחרות
-	-	19,095	דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
-	-	3,125	תמורה מותנית לקבל בעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)

(*) ראה ביאור 6 ב'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות בתחום האנרגיה. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. החל משנת 2022, כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית בארה"ב לשיעור של 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 שתונהג על ידו תהיה תלויה בנתוני המאקרו הנוספים שיתפרסמו בחודשים הקרובים וכי ייבחן את ההשפעה של העלאת הריבית האחרונות על הפעילות הכלכלית בארה"ב.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם, לרבות במדינת ישראל, כאשר ביום 11 באפריל 2022 העלה בנק ישראל מזה שנים ארוכות את שיעור הריבית בישראל במספר פעימות כאשר נכון למועד אישור הדוחות שיעור הריבית עמד על 4.5%, העלייה החדה ביותר בריבית מאז שנת 2006. על אף שבנק ישראל החליט להותיר את השיעור האמור על כנו בהחלטותיו 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 שורת שונות רבה בין ענפי המשק.

בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל מאפריל 2024, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.7%. 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.

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. למועד הדוח, כ-98% מתיק אשראי לקוחות מניף הינו בריבית המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק כ-78% ממקורות המימון של מניף לתיק אשראי כאמור הינו בריבית המשתנה לפי ריבית הפריים. לדעת מניף, לאינפלציה אין השפעה מהותית עליה ועל ופעילותה, משום שאינה מתקשרת בהסכמים אשר הינם צמודי מדד (למעט הסכמי שכירות וליסינג רכב, אשר השפעתם אינה מהותית), ובנוסף, גם התשומות שמניף מקבלת ועתידה לקבל מלקוחותיה השונים אינן צמודות מדד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להערכת מניף תיתכן השפעה עקיפה של מצב האינפלציה ועליית הריבית על מניף בשני אופנים. האחד עליה בתשומות של לקוחותיה 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 לקוחותיה. 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 לקוחותיה. 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 לה טובים יותר מה שמאידך מקטין את סיכון האשראי שלה.

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. 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.

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 זאת 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 בחודשים 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 בפועל בניין ולאור גיוסם למילואים של עובדים בשל המלחמה. יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על מניף אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תאריך 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 השלכות על פעילויותיה של מניף והיקפן, המצב הכלכלי במשק בכלל ובתחום פעילות מניף וביצוע הערכות מצב ללקוחותיה, לרבות השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחותיה, 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 להערכתה, 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 יכולתה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה השונות במועדי פירעון. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר, על פעילות העסקית של לקוחותיה ורמת הסיכון של לקוחות מניף, 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, לשלל את הבסיס הכמותי של המודל הכלכלי אשר מבוסס על מטריצות פרמטריות שונות למדידת שיעור ההפרשה הכללית, כך שכלול 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 מהפרמטרים האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הפרמטר האיכותי 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% לכ-0.47%. ליום 31 במרץ 2024, שיעור ההפרשה נותר ללא שינוי ועומד על כ-0.47%.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. (המשך)

מבחינת מקורות המימון של מניף ותזרים המזומנים החזוי שלה לשנתיים הקרובות, הואיל ומניף, הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי א' להארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת עד ינואר 2025, ביצעה הקצאה פרטית בסך 100 מיליון ש"ח של אגרות החוב סדרה א' ו-ב' של מניף (ראה ביאור 6ד), וקיבלה אשראי נוסף בסך 350 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים (ראה ביאורים 6 ג-ה ו-7 א'), אשר התווספו למקורות המימון הקיימים של מניף, ובהתאם להתחייבויות הקיימות של מניף לרבעונים הקרובים, אזי, לדעת הנהלת ודירקטוריון מניף, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי של מניף 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

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

ליום 31 במרץ 2024, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2023. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של		
	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
106.00	3.9791	3.681	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2024
103.20	3.9322	3.615	ליום 31 במרץ 2023
105.00	4.0116	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	שיעור השינוי:
0.95	(0.81)	1.49	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 31 במרץ 2024
1.19	4.77	2.72	ביום 31 במרץ 2023
2.96	6.89	3.07	לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2023

ו. תקני דיווח חדשים

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18") - ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקובץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה בישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. תקני דיווח חדשים (המשך)

התקן ייכנס לתוקף לתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו, התקן ייושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות, אימוץ מוקדם אפשרי. הקבוצה בוחנת את השפעת IFRS 18 לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2024 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	
56,208	(6,111)	-	62,319	מכשיר פיננסי: גילת (*)
26,198	(6,674)	-	32,872	קרן SOMV (**)
181,632	2,665	-	178,967	השקעה ב- LENDBUZZ (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 1,568 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 54,640 אלפי ש"ח.

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2023	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,049	(5,347)	-	57,396	מכשיר פיננסי: גילת (*)
34,392	(10,611)	-	45,003	קרן SOMV (**)
139,869	3,714	-	136,155	השקעה ב-Lendbuzz (***)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
62,319	4,923	-	57,396	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*)
32,872	(12,131)	-	45,003	קרן SOMV (**)
10,000	(11,308)	-	21,308	השקעה ב-Diagnostic Robotics
178,967	42,812	-	136,155	השקעה ב-Lendbuzz (***)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 1,568 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 54,640 אלפי ש"ח.

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

(***) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע בסבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz Ltd. גיוס הון. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב-Lendbuzz, בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכם ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים. למידע נוסף בנוגע הפרמטרים הכמותיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן ראה ביאור 6' לדוחות הכספיים לשנת 2023.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

(2) רמות שווי הוגן:

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

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
409,721	352,215	-	57,506
207,073	207,073	-	-
242,604	242,604	-	-
4,245	4,245	-	-
<u>863,643</u>	<u>806,137</u>	<u>-</u>	<u>57,506</u>

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 נכסים פיננסיים

ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
387,966	(*) 334,187	-	53,779
189,703	(*) 189,703	-	-
210,087	210,087	-	-
5,415	5,415	-	-
<u>793,171</u>	<u>739,392</u>	<u>-</u>	<u>53,779</u>

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 נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
421,468	(*) 357,816	-	63,652
204,415	(*) 204,415	-	-
234,630	234,630	-	-
4,184	4,184	-	-
<u>864,697</u>	<u>801,046</u>	<u>-</u>	<u>63,652</u>

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

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	נדל"ן השקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
887,175	86,130	4,184	234,630	204,415	357,816	יתרה ליום 1 בינואר 2024
7,843	5,098	-	-	1,249	1,496	התנועה במהלך התקופה:
(1,675)	-	-	-	(1,675)	-	השקעות נוספות
452	-	-	-	452	-	תמורה שהתקבלה
3,168	(402)	61	7,974	2,632	(7,097)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
896,963	90,826	4,245	242,604	207,073	352,215	יתרה ליום 31 במרץ 2024

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

סה"כ	נדל"ן השקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות וזכויות 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
67,995	55,876	-	4,150	(*) 4,405	(*) 3,564	התנועה במהלך התקופה:
(26,726)	(18,525)	-	-	(7,929)	(272)	השקעות נוספות
930	-	-	-	(*) 930	(*) -	תמורה שהתקבלה
(1,280)	(329)	-	6,481	(*) 451	(*) (7,883)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
827,158	87,766	5,415	210,087	189,703	334,187	יתרה ליום 31 במרץ 2023

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	נדל"ן השקעה	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)	(*) (5,734)	28,324	6,860	(*) 13,544	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
887,175	86,130	4,184	234,630	204,415	357,816	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
97,901	-	-	-	263	97,638	-	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
10,249	-	-	16,664	6,132	(7,593)	(4,954)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
108,150	(250)	-	16,664	6,395	90,295	(4,954)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(12,560)	-	(1,557)	-	(8)	-	(10,995)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(402)	-	-	-	(402)	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(53,598)	250	-	(1,596)	(2)	(52,250)	-	הוצאות המגזר
41,590	-	(1,557)	15,068	5,983	38,045	(15,949)	תוצאות המגזר
551							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
42,141							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

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

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
72,234	-	-	-	686	(*) 71,548	-	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
16,806	-	-	24,484	891	(2,032)	(6,537)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
89,040	(250)	-	24,484	1,577	69,766	(6,537)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(14,222)	-	15	-	(2,875)	-	(11,362)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(329)				(329)			רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(35,147)	250	-	(739)	(6)	(*) (34,652)	-	הוצאות המגזר
39,342	-	15	23,745	(1,633)	35,114	(17,899)	תוצאות המגזר
1,134							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
40,476							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
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 התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
29,250	44,829	35,861
1,084,729	1,021,599	1,084,710
(35,193)	(249,804)	(38,997)
(566,862)	(365,437)	(563,001)
<u>511,924</u>	<u>451,187</u>	<u>518,573</u>
<u>213,201</u>	<u>187,489</u>	<u>216,005</u>
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>
<u>219,208</u>	<u>193,496</u>	<u>222,022</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 בע"מ בספרי החברה

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
79,960	19,481	19,671
59,819	(918)	6,649
<u>25,323</u>	<u>(389)</u>	<u>2,815</u>

הכנסות

רווח נקי (הפסד) לתקופה

חלק הקבוצה ברווח (הפסד)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
198,727	340,781	337,833	נכסים שוטפים
2,269,428	2,016,543	2,323,534	נכסים לא שוטפים
(*) (308,699)	(289,983)	(305,531)	התחייבויות שוטפות
(*) (1,610,730)	(1,583,130)	(1,771,146)	התחייבויות לא שוטפות
<u>539,726</u>	<u>484,211</u>	<u>584,690</u>	נכסים, נטו
<u>188,909</u>	<u>168,804</u>	<u>200,697</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>188,909</u>	<u>168,804</u>	<u>200,697</u>	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

(*) סווג מחדש.

(**) במהלך התקופה התקבל דיבידנד בסך של 4,800 אלפי ש"ח.

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>707,109</u>	<u>171,142</u>	<u>193,278</u>	הכנסות
<u>205,597</u>	<u>73,282</u>	<u>49,764</u>	רווח לתקופה
<u>68,532</u>	<u>24,427</u>	<u>16,588</u>	חלק הקבוצה ברווח

(1) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 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, לתשלום ביום 2 במאי 2024.

ב. ביום 18 בפברואר 2024 חתמו החברה וחברת קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן: "קבוצת שמיר 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 קבוצת שמיר אנרגיה זאת, בתמורה להקצאת מניות רגילות של קבוצת שמיר אנרגיה אשר תהווה לאחר הקצאתן לכלל 20% מהון המניות המונפק והנפרע שלה (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 עד ליום 31 במרץ 2025, כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה, סכום שנרשם בגינו נכס פיננסי בסך כ-3.1 מיליון ש"ח בגין שווי התמורה המתנית.

ביום 20 במרץ 2024 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה ובהתאם הושלמה הקצאת המניות לכלל בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה והתקבלה תמורת ההקצאה בהתאם. כפועל יוצא מכך, גדל הון החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בסך של 304.7 מיליון ש"ח (סכום הכולל עלויות הנפקה והתאמות למחיר העסקה).

כתוצאה מהעסקה החברה זקפה סך של כ-207.8 מיליון ש"ח לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה. במהלך תקופת הדוח התקבל סך של 29.5 מיליון ש"ח מקבוצת שמיר אנרגיה על חשבון החזר הוצאות ופירעון מלאו שטר ההון.

במועד השלמת העסקה נכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות בקבוצת שמיר אנרגיה בין החברה לבין כלל ואושר תקנון חדש של קבוצת שמיר אנרגיה, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ויכולו הוראות סטנדרטיות להגנת המיעוט, מגבלות על העברת מניות, וכיו"ב.

החל ממועד השלמת העסקה, החברה התחייבה לא לעסוק בתחום פעילות האנרגיה, אלא באמצעות קבוצת שמיר אנרגיה.

ג. ביום 16 בינואר 2024, הגיעה חברה מאוחדת של החברה, מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף"), להסכמות עם תאגיד בנקאי א', לפיהן הוארכה תקופה הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת בסך 100 מיליון ש"ח שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2025, וכן אושרו כל הקובבנטים בפעילות מניף עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נותרו ללא שינוי מהותי, ויתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.

ד. 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 מניף, ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-101.14 מיליון ש"ח (כ-100.927 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 הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה ב') הינה 7.11%. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה א') הינה 7.93%.

בחודש פברואר 2024 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור נוספת על 59.2 מיליון ש"ח ע.ג. 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 3.82%. מניף ייעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי הוראות IFRS9. למועד המאזן השווי הוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות הגידור (רמה 2) הינו כ-1.25 מיליון ש"ח.

ה. ביום 27 במרץ 2024, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ב', לפיהן, תאגיד ב' יעמיד למניף אשראי נוסף בסך של 50 מיליון ש"ח, כך שסך האשראי הכולל אשר מועמד למניף על ידי תאגיד בנקאי ב', יעמוד על סך של 550 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי. בהתאם לאמור לעיל, סך היקפי האשראי של כלל התאגידיים הבנקאיים שהועמד למניף, אשר נכון לתאריך המאזן, הינו בסך כולל של כ-1,530 מיליון ש"ח, כאשר תנאי האשראי נותרו ללא שינוי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 4 באפריל 2024, הגיעה מניף להסכמות עם חלק מהתאגידים הבנקאיים והפיננסיים, לפיהן תאגיד בנקאי ג' ושלושה תאגידים פיננסיים נוספים העמידו למניף אשראי נוסף בהיקף של 300 מיליון ש"ח חלק מסגרת האשראי הקיימת בהיקף של 300 מיליון ש"ח, כך שסך היקף האשראי של תאגיד בנקאי ג' והתאגידים הפיננסיים יעמוד על סך כולל של 600 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי החדשה") בתנאים המפורטים כדלקמן:

- 1) מתוך סך מסגרת האשראי החדשה, סך של 395 מיליון ש"ח הועמד כאשראי לזמן ארוך לתקופה של 24 חודשים.
- 2) מתוך סך מסגרת האשראי החדשה, סך של 150 מיליון ש"ח הועמד כאשראי לזמן קצר לפי דרישה (- On Call).
- 3) מתוך סך מסגרת האשראי החדשה, הוארכה תקופת הניצול של מסגרת אשראי קיימת לזמן קצר בסך של 55 מיליון ש"ח אשר היתה אמורה להיפרע בתחילת שנת 2025 לתקופה של 24 חודשים וכן שיעור הריבית בגינה יעודכן בהתאם לשיעור הריבית בגין מסגרת האשראי החדשה החל מינואר 2025.
- 4) עלות הריבית של מסגרת האשראי החדשה לעיל, הינה גבוהה בשיעור הנע בין כ-0.1% לכ-0.65% ביחס לאשראי הקיים אשר הועמד למניף לפני 27 חודשים.
- 5) עודכנו חלק מהקובננטים להם התחייבה מניף.

בהתאם לאמור לעיל, חל שינוי בסך היקפי האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים שהועמד למניף, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הינו בסך כולל של 1,830 מיליון ש"ח. שאר תנאי הסכמי האשראי עם התאגידים הבנקאיים והפיננסיים נותרו ללא שינוי.

ב. ביום 13 במאי 2024 קיבל הפרוייקט להשבת אנרגיה מפסולת בשיטת עיכול אנארובי (ביוגז), אשר מקודם ע"י החברה הבת, קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ, בשיטת פרטית בעלת ניסיון ומומחיות בעולמות האנרגיה (באחזקה שווה), אישור סטטוטורי לתוכנית מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום. היקף עלות הקמת הפרוייקט מוערך בכ- 300 מ"ש"ח. לפרוייקט ניתנה מכסה עם תעריף של כ- 55 אגורות לקוט"ש (צמוד לנוסחת מדדים), לתקופה של 20 שנה, במסגרת אסדרת רשות החשמל למתקנים מן הסוג הזה. התכנית תאפשר הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית ובזרם אורגני של פסולת ביתית.

ג. ביום 16 במאי 2024, השלימה חברת קסם אנרגיה בע"מ (המוחזקת ע"י קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ בשיעור 53%) את הליך אישור היתרי הבנייה על ידי רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות להקמת תחנת הכוח, המופעלת בגז טבעי, בצומת קסם. יובהר, כי בהתאם לאישור הוועדה, הנפקת ההיתרים כפופה לתנאים וכי הקמת התחנה והפעלתה מותנות עדיין באישורים שטרם נתקבלו, לרבות פרסום האסדרה על ידי רשות החשמל.



דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

פרק ג

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. גיא שמיר, משנה למנכ"ל.

3. אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("הדוחות").

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

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

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של

הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על

יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל

ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדו"חות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף

לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה

כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי

על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;

וכן –

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

המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים

בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

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

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

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

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

28 במאי, 2024

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

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

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

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

28 במאי, 2024

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated
Statements**

As at March 31, 2024

Consolidated Financial Statements as at March 31, 2024

Contents

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



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

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

Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd ("the Company") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of March 31, 2024 and the related condensed consolidated interim statements of income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting".

Scope of Review

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

Conclusion

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

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

May 5, 2024

Consolidated Statements of Financial Position

	March 31 2024 (Unaudited) NIS thousands	March 31 2023 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2023 (Audited) NIS thousands
Current assets			
Cash and cash equivalents	174,862	160,809	82,439
Trade receivables	64,978	54,075	68,729
Other receivables	87,057	82,424	26,887
Inventory	-	703	-
Derivative instruments	10,936	42,770	20,672
Total current assets	337,833	340,781	198,727
Non-current assets			
Pledged deposits	29,817	45,355	42,690
Inventory	38,437	63,862	74,244
Derivative instruments	3,364	1,124	17,547
Fixed assets and right of use assets	1,925,427	1,549,065	1,800,853
Intangible assets	326,489	357,137	334,094
Total non-current assets	2,323,534	2,016,543	2,269,428
Total assets	2,661,367	2,357,324	2,468,155
Current liabilities			
Loans and borrowings	239,159	203,660	227,117
Trade payables	41,724	52,260	48,419
Other payables	24,648	34,063	33,016
Derivative instruments	-	-	147
Total current liabilities	305,531	289,983	308,699
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,610,256	1,419,856	1,474,103
Other long-term payables	2,045	1,869	1,667
Derivative instruments	-	56,992	-
Deferred tax liabilities	158,214	104,413	143,960
Total non-current liabilities	1,771,146	1,583,130	1,619,730
Total liabilities	2,076,677	1,873,113	1,928,429
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	421,690	321,211	376,726
Total equity	584,690	484,211	539,726
Total liabilities and equity	2,661,367	2,357,324	2,468,155

* Less than one thousand NIS

Erez Balasha,
Chairman of the Board of
Directors

Elad Cohen,
CEO

Eliran Levy,
CFO

Date of approval of the financial statements: May 5, 2024

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

Consolidated Income Statements

	For the period ended March 31		For the
	2024	2023	year ended
	(Unaudited)	(Unaudited)	December 31
	NIS thousands	NIS thousands	(Audited)
			NIS thousands
Revenues	192,106	170,599	706,463
Other income	1,172	543	646
Total Revenues	193,278	171,142	707,109
Manufacturing & Maintenance expenses	(97,047)	(96,257)	(412,164)
Salaries and subcontractors' expenses	(5,756)	(4,855)	(20,486)
Administrative and IT expenses	(471)	(482)	(2,841)
	(103,274)	(101,594)	(435,491)
Operating profit before depreciation and amortization	90,004	69,548	271,618
Depreciation and amortization	(19,679)	(19,934)	(79,366)
Operating profit	70,325	49,614	192,252
Financing income	20,900	115,354	216,990
Financing expenses	(26,506)	(69,800)	(142,162)
Financing income (expenses), net	(5,606)	45,554	74,828
Profit before taxes on income	64,719	95,168	267,080
Tax expenses	(14,955)	(21,886)	(61,483)
Profit for the period	49,764	73,282	205,597

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

Consolidated Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Share premium (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Retained earnings (Unaudited)</u> NIS thousands	<u>Total (Unaudited)</u> NIS thousands
For the three months ended March 31, 2024 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2024	*	163,000	376,726	539,726
Dividends	-	-	(4,800)	(4,800)
Profit for the period	-	-	49,764	49,764
Balance as at March 31, 2024	*	163,000	421,690	584,690
For the three months ended March 31, 2023 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2023	*	163,000	276,327	439,327
Dividends to owners	-	-	(28,398)	(28,398)
Profit for the period	-	-	73,282	73,282
Balance as at March 31, 2023	*	163,000	321,211	484,211
For the year ended December 31, 2023 (audited)				
Balance as at January 1, 2023	*	163,000	276,327	439,327
Dividends to owners	-	-	(105,198)	(105,198)
Profit for the year	-	-	205,597	205,597
Balance as at December 31, 2023	*	163,000	376,726	539,726

* Less than one thousand NIS.

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

Consolidated Statements of Cash Flows

	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the period	49,764	73,282	205,597
Adjustments for:			
Depreciation	12,074	12,392	48,781
Amortization of intangible assets	7,605	7,542	30,585
Change in fair value of derivatives	6,693	(115,170)	(183,385)
Financing expenses, net	373	80,623	145,846
Income tax	14,955	21,886	61,483
Change in inventory	3,427	162	(9,517)
Change in trade and other receivables	(24,039)	(12,712)	28,171
Change in trade and other payables	(14,617)	(1,007)	((5,229)
Income taxes paid	(70)	-	(50)
Net cash from operating activities	56,165	66,998	322,282
Cash flows from investing activities			
Decrease in pledged deposits	12,873	74,381	77,046
Realization of economic derivative	17,079	-	17,045
Acquisition of fixed assets	(132,429)	(86,804)	(362,306)
Net cash used in investing activities	(102,477)	(12,423)	(268,215)
Cash flows from financing activities			
Interest paid	(9,093)	(14,759)	(44,296)
Repayment of loans	(30,341)	(101,337)	(206,165)
Repayment of shareholders loans	-	(104,630)	(104,630)
Loans received from banks, net	183,000	200,000	334,000
Payment of principal of lease liabilities	(82)	(83)	(329)
Dividends paid	(4,800)	(28,398)	(105,198)
Net cash used in financing activities	138,684	(49,207)	(126,618)
Net increase (decrease) in cash	92,372	5,368	(72,551)
Cash at the beginning of the period	82,439	156,103	156,103
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	51	(662)	(1,113)
Cash at the end of the period	174,862	160,809	82,439

Annex A- Non-Cash Investing Activities

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

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

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

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

B. Material events in the reporting period

(1) *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. During 2023, 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.

After 6 months have passed since the beginning of the War, there is no effect on 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.

Maintenance activities of the Combined Cycle Unit that was planned to be carried out in October 2023 has been postponed and will be carried out in April 2024. 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.

The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the operation of Alon Tavor Site daily.

As soon as the outbreak of the War, a formal notification was received from the EPC contractor that the construction of the Peaker Project is being halted due to force majeure. As of the date of these Financial Statements, the delay due to force majeure is limited and has a minor effect on the Peaker Project’s schedule.

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.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 1 – General (cont'd)

B. Material events in the reporting period (cont'd)

(1) *Iron Swords War (cont'd)*

Peaker Project

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 at full work pace. The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the Peaker Project, daily.

(2) *Diesel Fuel Oil Storage Excise Tax ('Blo') restitution claim*

During the reporting period, the ITA 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 was approved by the court and recognized as a judgment. In April 2024, following the date of these financial statements, the Excise tax ('Blo') restitution was received. The settlement amount presented as receivables in the consolidated financial position statement and difference between the amount paid for Blo to the settlement amount recognized as other income.

(3) *Dividends*

During January 2024 the Company distributed dividends in a total amount of NIS 4.8 million.

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2023.

The condensed consolidated interim financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on May 5, 2024.

B. Use of estimates and judgments

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

B. Use of estimates and judgments (cont'd)

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

Note 3 - Significant Accounting Policies

Accounting policies consistency

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

Note 4 – Seasonality

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

Note 5 - Share based payment

In March 2024, the Company's certified organs have approved the Company's officer's phantom option plan, commencing as of September 2023. As part of the Company's officer's employment agreement, the Company's certified organs have allocated to the officers Phantom warrants (the "Phantom Warrants"). The Phantom Warrants shall vest on a yearly basis in 5 equal portions, commencing as of September 2023. The Warrants shall be exercisable, in whole or in part, no later than 2038, subject to continuance of the Company's officer's employment.

Upon exercise of each Warrant, the Company's officers 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, and by maximum cap as determined in the employment agreement.

The fair value of the liability is re-measured at the end of each period. Measurement inputs include the Company valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value. Changes in value of the Phantom Warrants recognized as salary expenses in profit or loss and as liability in other payables – employee benefits. See also Note 7 regarding the fair value valuation.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - Related and Interested Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value		
	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	
Loans repaid			
Company's Shareholders	-	(105,782)	-
Revenues and expenses			
Natural gas sales to Company's Shareholder	86	70	425
O&M services expenses to entity held by the same shareholders	13,604	10,579	54,014

B. Balances with related and interested parties

	Balance in the statement of financial position		
	March 31		December 31
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	
Current assets			
Entity held by the same shareholders - Other receivables	2,777	-	-
Current liabilities			
Trade payables - Entity held by the same shareholders	3,138	859	7,999
Other payables - Company's Shareholders	145	145	145

Note 7 - Financial Instruments

A. Fair value

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

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

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (cont'd)

A. Fair value (cont'd)

	<u>March 31, 2024</u>	<u>March 31, 2023</u>	<u>December 31, 2023</u>
	<u>NIS thousands</u>		
Fair Value	1,702,550	1,436,282	1,550,745
Carrying amount *	1,772,044	1,552,206	1,625,378

(*) Including current maturities

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

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

	<u>March 31, 2024</u>	<u>March 31, 2023</u>	<u>December 31, 2023</u>	<u>Fair Value Level</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	7,009	43,894	16,326	Level 2
Embedded derivative	7,291	(54,076)	21,746	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(446)	(446)	-	Level 3

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (Cont'd)

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

<u>Financial instrument</u>	<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement</u>
Economic hedging derivatives	Fair value measured on the basis of the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the delivery date using market interest rates appropriate for similar instruments.	Not applicable	Not applicable
Embedded derivative	Fair value measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the credit risks	Discount rate, based on the risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.	The differential cash flow discounted using the calculated credit risk rate

(4) Details regarding fair value measurement at Levels 3

<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>inputs and fair value measurement</u>	<u>Interrelationships Between significant unobservable</u>
Share-based payment	The fair value of the liability is re-measured at the end of each period. Measurement inputs include the most recent Group valuation, the exercise price of the instrument, expected volatility expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value.	Not applicable	Not applicable

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (Cont'd)**(5) Valuation processes used by the Group**

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

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

The fair value of cash-settled share-based payment arrangements is determined on a yearly basis accordance to external valuation of the Group published by its shareholders. Measurement inputs include the Group valuation on the measurement date, the exercise price of the instrument, expected volatility, expected term of the instruments and the risk-free interest. Service and non-market performance conditions are not taken into account in determining fair value.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופת ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
16 במאי, 2024

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
23,433	32,557	29,915
5,817	12,272	5,946
29,250	44,829	35,861
1,084,450	1,021,280	1,084,450
279	319	260
1,084,729	1,021,599	1,084,710
1,113,979	1,066,428	1,120,571
24,615	236,703	24,685
2,285	8,049	3,844
8,293	5,052	10,468
35,193	249,804	38,997
394,095	207,378	389,204
172,767	158,059	173,797
566,862	365,437	563,001
2	2	2
503,620	442,883	510,269
8,302	8,302	8,302
511,924	451,187	518,573
1,113,979	1,066,428	1,120,571

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
מסים נדחים

הון

הון מניות
יתרת רווח
קרן הון מעסקה עם בעלי מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר
דירקטור

ירון רוקמן
דירקטור

16 במאי, 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
66,360	16,088	16,338	הכנסות
13,600	3,393	3,333	מדמי שכירות
79,960	19,481	19,671	מדמי ניהול
17,662	4,201	3,674	הוצאות אחזקה, נטו
62,298	15,280	15,997	רווח גולמי
4,472	545	795	הוצאות הנהלה וכלליות
39,267	(10,143)	(1,963)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
97,093	4,592	13,239	רווח תפעולי
21,196	6,539	4,467	הוצאות מימון, נטו
75,897	(1,947)	8,772	רווח לפני מסים על הכנסה
16,078	(1,029)	2,123	מסים על הכנסה
59,819	(918)	6,649	רווח נקי
59,819	(918)	6,649	רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
511,924	8,302	503,620	2
6,649	-	6,649	-
<u>518,573</u>	<u>8,302</u>	<u>510,269</u>	<u>2</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרץ, 2024

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

הפסד

יתרה ליום 31 במרץ, 2023

סה"כ הון	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	יתרת רווח	הון מניות
מבוקר			
אלפי ש"ח			
452,105	8,302	443,801	2
59,819	-	59,819	-
<u>511,924</u>	<u>8,302</u>	<u>503,620</u>	<u>2</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
59,819	(918)	6,649
21,196	6,539	4,467
(39,267)	10,143	1,963
72	16	19
16,078	(1,029)	2,123
(1,921)	15,669	8,572
(69)	(1,394)	(1,076)
(7,044)	(512)	1,127
(685)	(3,241)	2,251
(7,798)	(5,147)	2,302
(7,505)	(1,911)	(3,546)
2,036	-	352
(3,993)	(1,107)	(144)
5,617	-	-
(3,845)	(3,018)	(3,338)
46,255	6,586	14,185
(115)	(100)	-
(23,575)	(10,583)	(1,531)
(23,690)	(10,683)	(1,531)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח הפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

פחת

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(241,806)	(6,020)	(6,172)
200,000	-	-
(41,806)	(6,020)	(6,172)
(19,241)	(10,117)	6,482
42,674	42,674	23,433
23,433	32,557	29,915
768	3,980	432

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד פיננסי

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ב' פעילות שלא במזומן

הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד ספקים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש על הדוחות הכספיים.

באור 4: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
2,067	494	474
1,681	341	364
4,441	1,077	1,114
1,543	413	488
1,597	408	144
2,544	487	525
(1,361)	(305)	(587)
2,877	686	641
853	243	131
1,340	320	337
80	37	43
<u>17,662</u>	<u>4,201</u>	<u>3,674</u>

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

באור 5: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,063	266	266
56	37	80
92	27	11
2,485	181	341
371	-	63
262	8	3
143	26	31
<u>4,472</u>	<u>545</u>	<u>795</u>

דמי ניהול לבעלי מניות
 שירותים מקצועיים
 אחזקת משרד וטלפון
 תרומות
 תיווך
 קידום מכירות
 אחרות
