

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

# דוח תקופתי לשנת 2024



**מבטח**  
**שמיר**



# תוכן עניינים

3	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
97	דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד	חלק ב'
125	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	חלק ג'
242	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
255	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

52-003412-5	מס' החברה ברשם החברות:
מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039	המען הרשום של התאגיד:
<a href="mailto:limor@msgroup.co.il">limor@msgroup.co.il</a>	כתובת הדואר האלקטרוני:
03-7684949	מספר טלפון:
03-6442099	מספר פקס:
31 בדצמבר 2024	תאריך הדוח על המצב הכספי:
27 במרץ 2025	תאריך הדוח:



# חלק א

תיאור עסקי התאגיד



## המספרים שלנו

110  
מיליון ₪

Buy-back  
בעשור האחרון

395  
מיליון ₪

דיבידנד מצטבר  
בעשור האחרון

1.6  
מיליארד ₪

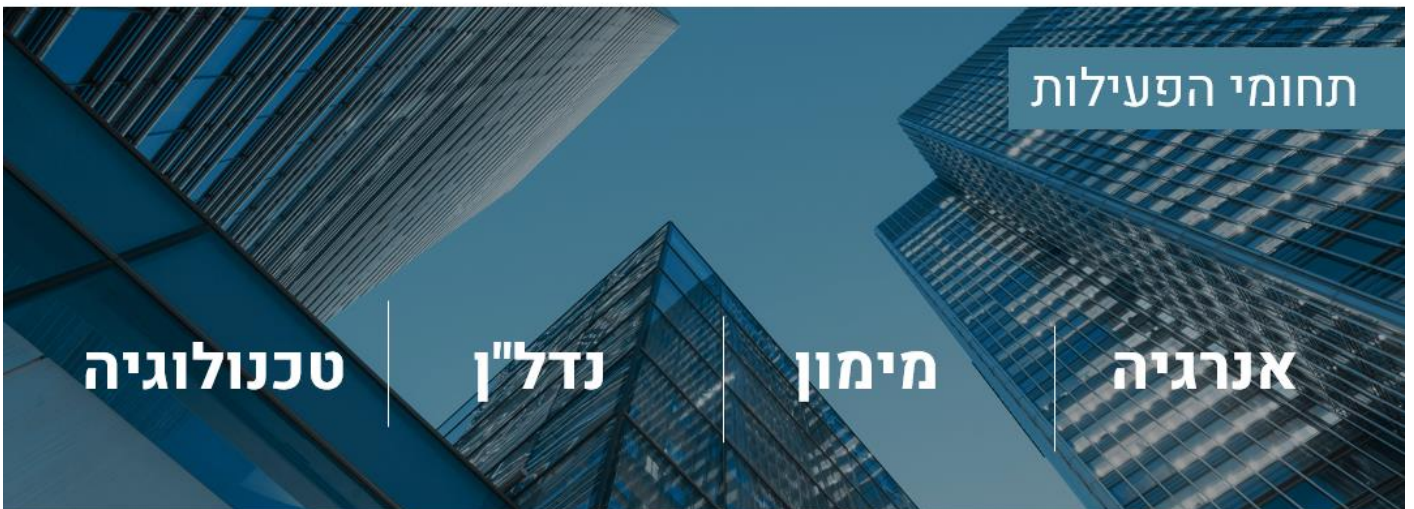
הון עצמי  
41% מהמאזן

40+

חברות  
בפורטפוליו

30+

שנות פעילות  
של יצירת ערך



## מיקוד אסטרטגי



השקעה בחדשנות  
טכנולוגית



השקעה בתחומי פעילות  
המייצרים תזרים יציב וצומח



ניתוב התזרים להשקעות  
ולחלוקת דיבידנדים



הקפדה על  
מינוף נמוך



הגדלה ושימור  
שיעורי האחזקה



העמקת הפעילות  
המקומית והגלובאלית

## תוכן עניינים

7	1. מקרא
---	---------

### פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

8	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
10	3. תחומי הפעילות של החברה
12	4. חלוקת דיביזנדים
12	5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

### פרק ב' - מידע אחר על החברה

13	6. מידע כספי אודות תחומי פעילות של החברה
13	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

### פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

18	8. השקעות בתחום האנרגיה
46	9. השקעות בתחום המימון
58	10. השקעות בתחום הנדל"ן
77	11. השקעות בתחום הטכנולוגיה

### פרק ד' - מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

89	12. תחרות
----	-----------

89	13. הון אנושי
89	14. הון חוזר
90	15. מימון
92	16. מיסוי
92	17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
93	18. הליכים משפטיים
93	19. יעדים ואסטרטגיה עסקית
93	20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
94	21. דיון בגורמי סיכון

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2024. דוח זה כולל חמישה חלקים (תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, דוחות כספיים, פרטים נוספים על התאגיד ודוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית). חלקי הדוח משלימים זה את זה ויש לעיין בהם יחדיו.

## 1. מקרא

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

דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בחלק ב' לדוח זה.	<b>דוח הדירקטוריון</b>
דולר ארה"ב.	<b>דולר</b>
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	<b>הבורסה</b>
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.	<b>הדוח</b>
הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.	<b>הדוחות הכספיים</b>
מבטח שמיר אחזקות בע"מ.	<b>החברה</b>
החברה והחברות המוחזקות שלה.	<b>הקבוצה</b>
חברה המוחזקת על ידי הקבוצה ואשר אין בה השפעה מהותית.	<b>חברה אחרת</b>
חברה, למעט חברה מאוחדת, שיש בה השפעה מהותית, שהשקעת החברה בה כלולה במישרין או בעקיפין בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני (לרבות חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני).	<b>חברה כלולה</b>
חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.	<b>חברה מאוחדת</b>
חברה מאוחדת או חברה כלולה או חברה אחרת.	<b>חברה מוחזקת</b>
חוק החברות, התשנ"ט - 1999.	<b>חוק החברות</b>
חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.	<b>חוק ניירות ערך</b>
מדד המחירים לצרכן.	<b>מדד</b>
31 בדצמבר 2024.	<b>תאריך/מועד הדוח על המצב הכספי או תאריך המאזן</b>
27 במרץ 2025.	<b>מועד פרסום הדוח תקופת הדוח</b>
התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2024 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024.	

## פרק א

# תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

## 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

**2.1.** החברה התאגדה בישראל ביום 12 בדצמבר 1958 ובחודש אוקטובר 1993 שונה שמה לשמה הנוכחי. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה החל משנת 1983.

**2.2.** החברה הינה חברת השקעות הפועלת, למועד הדוח, בארבעה תחומי פעילות כמפורט להלן. במהלך שנת הדוח ולאחריה המשיכה החברה בביצוע השקעות, השבחתן ומימוש חלק מהן וזאת בהתאם לאסטרטגיית החברה.

### **2.3.** אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

ביום 18 בפברואר 2024, חתמו החברה וקבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה") על הסכם עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (יחדיו: "כלל"), בנוגע להשקעה של כלל, באמצעות כספי עמיתים ונוסטרו, בהיקף של כ-306.25 מיליון ש"ח בהון שמיר אנרגיה כנגד הקצאה של 20% מהון המניות של שמיר אנרגיה. סכום ההשקעה יכול היה לגדול 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 (בסעיף זה: "הסכם ההשקעה" ו-"העסקה", לפי העניין). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (אסמכתה: 2024-01-017316). ביום 20 במרץ 2024 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה ובהתאם הושלמה הקצאת מניות שמיר אנרגיה לכלל בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה והתקבלה תמורת ההקצאה בהתאם. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתה: 2024-01-029826). בגין הסכום הנוסף נרשם נכס פיננסי בסך כ-3.1 מיליון ש"ח בגין שווי התמורה המותנית. ברבעון הרביעי של השנה סכום זה הופחת לרווח והפסד לאור העובדה כי שמיר אנרגיה צופה כי השלמת אבן הדרך שבגינה נרשם הנכס הפיננסי תתעכב.



2.4. להלן מבנה ההחזקות של החברה בהשקעות העיקריות ליום 31 בדצמבר 2024 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(\* התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"), כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסים"), מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ, מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) ("מבטח שמיר טכנולוגיות"), חאן הנמל בע"מ, מ.ש.נ.מ. נדל"ן בע"מ, קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ, מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ ושותפיות MSUS L.P., MSUS Evanston LP, MSUS Greensburg LP, MSUS Davis LP. (\*\*\*) לקבוצה השקעות בחברות טכנולוגיה נוספות. (\*\*\*) ההשקעה ב State Of Mind Ventures כוללת השקעה כ- Co Investor.

### 3. תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח פועלת החברה בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן (לפירוט ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים). היקף השקעותיה של החברה בכל אחד מתחומי הפעילות המפורטים להלן נקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ההשקעות עצמן מבוצעות לאחר אישור המוסדות המוסמכים לכך בחברה.

תחומי הפעילות בהם פועלת החברה הינם כדלקמן:

#### 3.1 השקעות בתחום האנרגיה

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

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה")	79.7%	חברה פרטית, העוסקת בקידום פעילות בתחום האנרגיה בישראל.	8
MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC") (*)	33.33%	חברה פרטית, העוסקת בייצור חשמל באלון תבור.	8.3.1
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם") (*)	53%	חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי.	8.3.2

(\*) מוחזקות על ידי שמיר אנרגיה.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

#### 3.2 השקעות בתחום המימון

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

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
מניף-שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	49.47%	חברה ציבורית, העוסקת במימון פרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל.	9.2
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	42.4%	קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות בעיקר לחברות היי-טק בצמיחה.	9.3
Finergy LLC ("Finergy")	70%	חברה פרטית, הפועלת לשם מתן מימון בעסקאות מסוג VPP - Volumetric Production Payments) במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב.	9.4

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 9 להלן.

### 3.3 השקעות בתחום הנדל"ן

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

סעיף בדוח	פעילות	שיעור החזקה	שם החברה/נכס
10.3	חברה פרטית, העוסקת בבניית ובהשכרת משרדים בפארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהודו השרון.	42.33%	מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")
10.4.2	בהשקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI, המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר.	כ-35%	השקעות המתבצעות בהודו באמצעות חברות פרטיות הנמנות על קבוצת ג'רביניה, כמפורט להלן: Jarvinia (Cyprus) Ltd. ("JC") Jarvinia Holdings Ltd. ("JH") (יחדיו: "קבוצת ג'רביניה")
10.4.3	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.	27.5%	Tower Vision Jersey ("TVJ")
10.5	החזקה בנכסים מסחריים מניבים בארה"ב.	33%-30%	("BON") נכסי נדל"ן מניבים בארה"ב
10.6	חברה פרטית, העוסקת בהחזקה ותפעול של בית חולים סיעודי.	50%	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח-אור")
10.7	מימון פרויקטי נדל"ן בקנדה.	77.5%	Mivtach MS Holdings Ltd. ("Mivtach MS")
10.8	פיתוח נכס נדל"ן	55.95%	נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח
10.9	השכרת הנכס במצבו הקיים וקידום פיתוחו.	20%	נכס נדל"ן מניב ברמת גן

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 10 להלן.

### 3.4 השקעות בתחום חברות טכנולוגיה

במסגרת תחום פעילות זה, משקיעה החברה בחברות שונות בתחום הטכנולוגיה ובקרנות הפועלות בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

## 4. חלוקת דיבידנדים

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

מועד התשלום	סכום דיבידנד למניה	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
16 בדצמבר 2024	2.00 ש"ח	18,930
2 במאי 2024	2.00 ש"ח	19,095

### 4.2. מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

### 4.3. רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ- 1,078 מיליון ש"ח.

## 5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותית על ידי בעל ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

# פרק ב

## מידע אחר על החברה

### 6. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים, וכן סעיפי המידע הכספי הכלולים בתיאורי תחומי הפעילות של החברה כמפורט בפרק ג' להלן.

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

### 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

#### 7.1. כללי

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

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

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

יובהר, כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים



אשר עשויים להשפיע על פעילותיה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה, שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינה בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם).

## 7.2 השפעת האינפלציה

בהתאם לתחזית המקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש ינואר 2025<sup>1</sup>, שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2024 היה צפוי להגיע ל-3.4% (בפועל הסתכם ב-3.2%). תחזית בנק ישראל צופה הקלה במגבלות הקיימות על צד ההיצע, במקביל להתאוששות מעט מהירה יותר בתחילה של הביקושים. על רקע זה, התחזית צופה המשך התייקרות מסוימת במחירי הצרכן של חלק מהמוצרים והשירותים. למרות זאת, תחזית האינפלציה עבור שנת 2025 עודכנה כלפי מטה, בעיקר בשל ייסוף של השקל בכ-5.5% במונחי שע"ח הנומינלי-אפקטיבי ביחס להנחה מחודש אוקטובר 2024. השפעת הייסוף תקוזז חלקית על ידי תרומות חיוביות לאינפלציה בשנת 2025 בשל צעדים פיסקאליים הצפויים להשפיע על רמת המחירים מתחילת שנת 2025. עליית תוואי האינפלציה הצפוי במדינות המפותחות מקזזת אף היא מעט את השפעת הייסוף ותורמת מעט לעליית קצב האינפלציה בשנת 2025. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.3% בשנת 2026. תחזית הצמיחה בתוצר בשנת 2024 עמדה על שיעור של כ-0.6% ובהתאם לתחזית, היא צפויה לעלות לשיעור של כ-4% בשנת 2025 וכ-4.5% בשנת 2026.

## 7.3 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל<sup>2</sup>

שנת 2024 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 יצרה זעזוע, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. השפעת המלחמה על המשק הישראלי הביאה לצמצום הפעילות במשק, קיטון בתחזית הצמיחה וגידול צפוי בגירעון וביחס החוב לתוצר של המדינה (לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל ראה סעיף 7.4 להלן). במהלך שנת 2024, בשל המשך הלחימה והשלכותיה, הודיעו סוכנויות הדירוג הבינלאומיות מודי'ס S&P על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, ואף הוסיפו להורדת הדירוג "תחזית שלילית". הורדת הדירוג כאמור צפויה לייקר את שיעור הריבית להלוואות שנאלצת ממשלת ישראל ליטול וכן לייקר את שיעור הריבית לחברות השונות ומשקי הבית במשק הישראלי. נוסף על האמור

<sup>1</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025.

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

לעיל, מודי'ס הורידה גם את דירוג האשראי של חמשת הבנקים הגדולים בישראל בדרגה אחת ל-A3 וכן את תחזית הדירוג לגביהם. לדברי מודי'ס, הורדת הדירוג לבנקים האמורים נבעה מהורדת הדירוג למדינת ישראל, שכן דירוג הבנקים נובע גם מהתמיכה הממשלתית שממשלת ישראל תוכל לספק להם, וגם מהפוטנציאל להשפעה שלילית באופן יותר מהותי, שעשויה להיגרם מהסלמה במלחמה המתמשכת, שעשויה להוביל לכך שהיסודות הכלכליים של הבנקים כשלעצמם יושפעו באופן חמור יותר, ממה שמניחים כעת - לחמשת הבנקים האמורים יש חשיפה גדולה לענף הבנייה והנדל"ן, חשיפה שגדלה ברבעונים האחרונים, ושתושפע במיוחד משיבושים מתמשכים בפעילות ענף הנדל"ן ובביקושים.

עוד בהתאם לתחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על שיעור שבין 4% ל-4.25% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2025. זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר ממה שהוערך על ידי בנק ישראל בחודש אוקטובר 2024 וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית.

עוד יצוין, כי הנחת בנק ישראל היא שצמצום מספר המשרתים במילואים בשנת 2025 יקל על מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה. שיעור האבטלה בתקופת התחזית צפוי להישאר נמוך ויעמוד להערכת בנק ישראל על 3.1% ב-2025 ו-2026 בממוצע.

להערכת החברה, לאור העובדה, כי נכון לשלב זה עדיין אין כל וודאות האם וכיצד ההחלטה של הורדת הדירוג תשפיע על המשק הישראלי ובנוסף, העובדה כי הינה מממנת את פעילותה מההון החוזר והמזומנים שברשותה ואיננה מושפעת ישירות משינוי אפשרי בשיעור ריבית גיוס חוב, הורדת הדירוג כאמור לא צפויה להשפיע השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות.

### המדיניות המוניטרית בישראל

למועד הדוח, שיעור הריבית בישראל עומד על 4.50%.

על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית נקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית<sup>3</sup>.

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאור זאת שהחברה והחברות המוחזקות התקשרו בהסכמי מימון עם תאגידי בנקאיים שחלק מהחזר המימון כאמור הינו בריבית משתנה.

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

<sup>3</sup> אתר בנק ישראל, החלטת הוועדה המוניטרית, אשר פורסמה ביום 24 בפברואר 2025.

#### 7.4. המצב הביטחוני – מדיני בישראל / מלחמת "חרבות ברזל"

שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט. תקופה מורכבת ומאתגרת למדינת ישראל, החלה ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל, וממשיכה כבר כשנה וארבעה חודשים. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק.

על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה מתוך הנחות, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה כבר עברה את שיאה.

למלחמה עשויות להיות השפעות בטווח הקצר והארוך על הפעילות העסקית של לקוחותיה השונים של החברה וכן השלכות על פעילות החברה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה של המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר וחוסר יציבות בשוק ההון הישראלי, אשר עלולה להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

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

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

#### 7.5. שינוי מדיניות מכסים

לאחר תאריך המאזן, הממשל החדש בארה"ב הכריז על מדיניות מכסים חדשה על ייבוא סחורות שונות לארה"ב. למועד הדוח, מדיניות זו לא יושמה במלואה ואין ביכולתה של החברה להעריך אם ובאיזה היקף היא תיושם. בהתאם להערכות שונות, מהלך כאמור עשוי להוביל להטלת מכסים במדינות שונות בעולם על סחורה המיובאת מארה"ב ואף למלחמת סחר בין המדינות השונות. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את השפעת מדיניות זו על החברה ו/או החברות בהן היא מושקעת.

מודגש ומובהר, כי נכון למועד אישור הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות, לאור אירועי מלחמת "חרבות ברזל" מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך,

תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

## תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

## 8. השקעות בתחום האנרגיה

במהלך שנת 2023, הקימה החברה את שמיר אנרגיה, חברה בת, באותה העת, בבעלות מלאה ובשליטה מלאה של החברה. ביום 20 במרץ 2024 הושלמה העסקה במסגרתה השקיעו גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (יחדיו: "כלל") סך של כ-306.25 מיליון ש"ח בהון שמיר אנרגיה כנגד הקצאה של 20% מהון המניות של שמיר אנרגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2 לעיל וביאור 9 א. (4) (ב) לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח מחזיקה החברה בכ-79.68% משמיר אנרגיה.

תחת שמיר אנרגיה מרוכזת כל פעילות החברה בתחום האנרגיה, לרבות החזקותיה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC"), המחזיקה בתחנת הכוח הפועלת מסחרית אלון תבור<sup>4</sup> ובשותפות המוגבלת MRC A.T Power Development Limited Partnership, אשר מסיימת את הקמתה של תחנת כוח במחזור פתוח (Peaker) (המהוות את עיקר פעילותה של החברה בתחום במועד הדוח) וכן בקסם אנרגיה בע"מ (חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי).

בנוסף לפעילותה בתחנות הכוח MRC אלון תבור ותחנת הכוח קסם, שמיר אנרגיה פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

לחברה צבר פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בשלבים שונים של פיתוח (ההספק שמפורט להלן מהווה את חלקה היחסי של החברה בפרויקטים שנמצאים בשותפות):

- בשלב הייזום והרישוי, לחברה צבר פרויקטים של ייצור סולארי משולב אגירה בהיקף של למעלה מ-150 MW<sup>5</sup> ומעל 1.3 GWh<sup>6</sup> של אגירה.

- צבר פרויקטים של כ-80 MW ייצור סולארי ו-500 MWh של אגירה שנמצאים בשלבי רישוי מתקדמים/לקראת הקמה. למועד הדוח, החברה מעריכה, כי חלק מהפרויקטים צפויים להיכנס לשלב ההקמה במהלך שנת 2025 או בחציון הראשון של 2026.

- החברה מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקן להפקת חשמל מפסולת באמצעות טכנולוגיית עיכול אנארובי בהספק של כ-10 MWe<sup>7</sup>, באמצעות שותפות מוגבלת עם חברה פרטית בעלת ניסיון רב בעולמות האנרגיה המתחדשת. (ראה ביאור 9 ב. (7) 18).

<sup>4</sup> בחודש פברואר 2024 העבירה החברה את החזקותיה ב-MRC לשמיר אנרגיה.

<sup>5</sup> "MW" - מגה-ואט/Megawatt. יחידת מדידה להספק חשמלי.

<sup>6</sup> "GWh" - גיגה-ואט שעה/Gigawatt-hour. יחידת מדידה של אנרגיה.

<sup>7</sup> MWe (Megawatt-electric) - יחידת מדידה של הספק חשמלי נטו, כלומר כמות החשמל שהמערכת מייצרת בפועל וניתן לספק לצרכנים.



לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.4 להלן.

מובהר, כי האמור לעיל, לרבות מועד הקמתם הצפוי, הספקם ועצם הפעלתם המסחרית של הפרויקטים כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין ודאות כי יתממש (כולו או חלקו) ואם יתממש הוא עשוי להיות שונה באופן מהותי מהאמור לעיל. הדבר תלוי, בין היתר, בקבלת האישורים הנדרשים, ובכלל כן, היתרי בניה והעדר התנגדויות, בחיבור לרשת החשמל, בתשתיות חיבור, בהשלמת העבודות להקמה וחיבור הציוד, בהעדר שינויים בעלויות הקמה ציוד וכיוצא באלה או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 8.11 להלן.

המידע האמור לעיל, אודות מועד ההקמה הצפויים ו/או ההספקים כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על עמידה באבני דרך. לאור האמור ובשל, בין היתר, תלות בגורמים חיצוניים שונים אשר אינם בשליטת החברה, אין כל ודאות, כי יתממש וככל שיתממש הוא עשוי להיות שונה מהאמור לעיל.

אלא אם צוין במפורש אחרת, בסעיף 8 זה בלבד, שמיר אנרגיה תקרא: "החברה".

## 8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

### 8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

#### משק החשמל

ייצור האנרגיה העולמי הולך ומשתנה באופן סיסטמטי ובמסגרת זו ניכרת נטישה של מקורות אנרגיה פוסיליים מזהמים (נפט, פחם וכו') ומעבר למקורות אנרגיה מתקדמים כגון גז טבעי, השקעה במציאה ופיתוח פתרונות מבוססי אנרגיה מתחדשת (כגון סולארי, ביו-גז וכו') וכן השקעה בפתרונות לאגירת אנרגיה (לרבות באמצעות סוללות Lithium Ion). לצד תהליכים אלו, מתפתחת גם רגולציה ענפה שמסדירה את תחום ייצור האנרגיה ומכירתה.

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

שולי במשק החשמל ופרסומו מאפשר לקיים סחר בחשמל בין יצרנים ומספקים (ספקי חשמל פרטיים) באמצעות מנהל המערכת, בהגדרתו להלן.

לפרטים אודות פרסום דוח של נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ (חברה ממשלתית שאחראית על ניהול ותכנון משק החשמל בישראל שהוקמה מכוח הרפורמה בשוק החשמל ("מנהל המערכת" או "נגה"), הממליץ על שינוי המתודולוגיה לחישוב SPM בשוק החשמל הסיטונאי, ראו ביאור 9 א. (4) (ג) לדוחות הכספיים.

### הרפורמה במשק החשמל

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

בשנים האחרונות, מעודדת מדינת ישראל מעבר לייצור חשמל באמצעות מקורות אנרגיה מתחדשים, תוך זניחת מקורות האנרגיה הפוסיליים, לאור השפעותיהם המזהמות. עדות למדיניות זו הינה הזינוק בשנים 2021 – 2023 בקצב גידול ההספק המותקן מאנרגיות מתחדשות בישראל בשיעור ממוצע של 35% לשנה (בהשוואה לקצב גידול של כ-16% בין השנים 2015-2017<sup>8</sup>). לפי נתוני רשות החשמל<sup>9</sup>, נכון לסוף שנת 2023 עומד סך ההספק המותקן באנרגיות מתחדשות בישראל על 5.903 GW המהווה כ-25% מסך ההספק המותקן בכלל, כאשר כ-89% מתוכו, בהספק של 5.277 GW במתקנים פוטו-וולטאיים. במהלך שנת 2023 לבדה סונכרנו לרשת החשמל מתקני ייצור באנרגיה מתחדשת בהספק של 1,039 MWh ובסוף שנת 2023 הצריכה בפועל מאנרגיה מתחדשת בישראל עמדה על כ-12.5% בהספק של 8,970 MWh (עלייה של כ-35.5% לעומת שנת 2022) ופוטנציאל הצריכה עמד על 14.6%. על פי החלטת ממשלה 465<sup>10</sup> עד שנת 2030, GW 16 מייצור החשמל צפוי לנבוע מאנרגיה מתחדשת, כאשר הוצב יעד ביניים מסך צריכת החשמל בשנת 2025, העומד על 11 GW<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> דו"ח מצב – יעדי אנרגיה מתחדשת במשק החשמל, שנת 2023.

<sup>9</sup> דו"ח משק החשמל ספטמבר 2024 - סיכום שנת 2023 ומגמות בשנת 2024.

<sup>10</sup> קידום אנרגיה מתחדשת במשק החשמל ותיקון החלטות ממשלה החלטה מספר 465 של הממשלה מיום 25.10.2020.

<sup>11</sup> דו"ח משק החשמל ספטמבר 2024 - סיכום שנת 2023 ומגמות בשנת 2024.

## 8.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

### חוק משק החשמל

פעילותה של החברה כפופה, בין היתר, לחוק משק החשמל ולתקנות שהותקנו מכוחו, לאמות המידה שמפרסמת רשות החשמל ולהחלטות והסדרות של רשות החשמל, המסדירים את הפעילות במשק החשמל ואת פתיחת משק החשמל בישראל לתחרות. חוק משק החשמל כולל, בין היתר, הוראות בנושא רישוי השחקנים השונים במשק החשמל, הוראות המתייחסות לבעל רישיון ספק שירות חיוני ולחובותיו וכן הוראות המתייחסות לרשות החשמל, הרכבה, סמכויותיה ותפקידיה.

בנוסף, MRC משתמשת בגז טבעי לצורך ייצור חשמל, ולפיכך להסדרה הרגולטורית ולהחלטות של משרד האנרגיה ושל רשות הגז קיימת השפעה על פעילותה של החברה. על פי חוק משק החשמל, לא תיעשה פעילות מהפעילויות הקבועות בחוק זה אלא על פי רישיון לפי חוק משק החשמל ופעילותו של בעל רישיון תהא בהתאם לתנאי רישיונו. תקנות הרישיונות כוללות הוראות בדבר התנאים למתן הרישיון, הכללים להפעלתו והחובות החלות על בעל הרישיון.

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

להלן הוראות הדין העיקריות החלות על סוגי הטכנולוגיות השונים לייצור חשמל הרלוונטיים לפעילות החברה למועד הדוח:

(א) **טכנולוגיה קונבנציונלית** - תקנות משק החשמל (יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי), התשס"ה - 2005 ("תקנות היח"פ") - תקנות היח"פ מסדירות את הקמתם ופעילותם של מתקני חשמל שאינם פועלים בטכנולוגיית קוגנרציה או באמצעות מקור אנרגיה מתחדשת. התקנות מסדירות, בין היתר, את מנגנון עריכת העסקאות של יצרן פרטי קונבנציונלי עם מנהל המערכת (אישור תעריפי), וקובעות שתי שיטות מרכזיות - מכירת אנרגיה ומכירת יכולת זמינות ואנרגיה. מנהל המערכת מחויב לרכוש אנרגיה בהתאם לאחת מהשיטות. כמו כן, קיימת אפשרות לביצוע עסקה בילטרלית בין יצרן פרטי כאמור לצרכני חשמל שונים.

(ב) **תקנות משק החשמל (יצרן חשמל פרטי קונבנציונלי), תשס"ה-2005 ("תקנות חשמל פרטי")** - מיועדות להסדיר את נושא הקמתם ופעילותם של מתקני חשמל

(שאינם פועלים בשיטת הקוגנרציה או באמצעות מקור אנרגיה מתחדש). מטרתן היא לעודד הקמתם והפעלתם של מיתקנים לייצור חשמל פרטי, בהתאם לעקרונות מזעור עלויות הייצור במשק ועידוד מכירת חשמל לצרכנים.

(ג) **אסדרות** - שוק ייצור האנרגיה נתון לרגולציה מורכבת, ייחודית ביחס לכל אחד ממקורות ייצור האנרגיה: א. טכנולוגיה קובנציונלית - התחנות הקובנציונליות השונות פועלות מכוח הרישיון והאישור התעריפי שהוענק להן; ב. טכנולוגיה פוטו-וולטאי משולבת אגירה ואגירה Stand Alone - בין היתר נקבעה החלטת רשות החשמל מספר 62002 מיום 13 בדצמבר 2023 בעניין תעריף המשך למתקני ייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת והחלטות נוספות העוסקות בתעריפים הקשורים לייצור, צריכה עצמית, אגירה, החלפת ספק וכו'. ג. אגירה בסוללות Stand Alone – נקבעו החלטות של רשות החשמל 63704 מיום 8 באוגוסט 2022 בנושא מודל שוק למתקני ייצור ואגירה המחברים או המשולבים ברשת החלוקה והחלטה 64603 מיום 28 בדצמבר 2022 שתיקנה אותה.

לפרטים אודות הוראות הדין בקשר עם הסיכונים הסביבתיים של תחום הפעילות, ראו סעיף 8.7 להלן.

### 8.1.3. שינויים במערך הספקים וחומרי גלם

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

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד ("אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר (בסעיף זה "ההסכם"). על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ- 0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר מוערך של כ-1 מיליארד דולר. במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן, נקבעו בהסכם תנאי Take or Pay. ביום 24 במרץ 2021 התקיימו כל התנאים להשלמת הסכמי הגז הטבעי ואלו נכנסו לתוקפם. בחודש מרץ 2023 החלה הפעלתו המסחרית של שדה "כריש" וההסכם נכנס גם הוא לתוקף. MRC התקשרה בהסכמים עם ספקיות גז נוספות על מנת לאפשר גיבוי ומגוון במקורות האספקה.

#### 8.1.4. חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחנות כוח המופעלות בגז טבעי

##### (א) חסמי כניסה

ייזום והקמה של מתקני ייצור חשמל כרוכים בזכייה במכרזים של חח"י, בהליכי תכנון ורישוי, איתור קרקע / מתקנים זמינים, יכולת להתקשר עם ספקים וקבלנים בעלי ניסיון בתחום הייצור וההקמה של מתקני הייצור, עמידה בתנאי ההסדרה הרגולטורית, התמודדות עם הליך הקמה ארוך ומורכב וכן, במקרה של מתקני ייצור חשמל גדולים, קירבה גיאוגרפית לרשת ההולכה של הגז הטבעי.

בנוסף נדרשת העמדת הון עצמי בהיקפים מהותיים או, לחלופין, התקשרות עם גופים פיננסיים להשקעה משותפת הן עבור זכייה במכרזי חח"י לצורך רכישת תחנות כוח פועלות או ייזום של כאלו. מגבלות ריכוזיות משקיות והיקף החזקות ענפי במשק החשמל עשויות להגביל הקמת תחנות כוח חדשות על ידי בעל רישיון ייצור ובעלי עניין בהם (המחושב לגבי טכנולוגיה קונבנציונאלית).

##### (ב) חסמי יציאה

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

בנוסף, בחלק מההסכמים ישנה התחייבות לתקופת פעילות, לרבות מתן שירותי תחזוקה וכן מגבלות מכוח הוראות המכרז.



## 8.2 פרטים אודות השקעות החברה בתחום האנרגיה

### 8.2.1 להלן פרטים אודות הפרויקטים בתחום האנרגיה נכון למועד הדוח:

פרטים נוספים	טכנולוגיה	מיקום	הספק מיוחס לחברה (מגה וואט)	שיעור החזקה	סטטוס	תחנת כוח/מתקן אגירה
חלק בשותפות עם אחרים	מחזור משולב	צפון ומרכז הארץ	מעל 1 GW	משתנה	ייזום ופיתוח	תחנות כוח קובנציונאליות
בשותפות עם צדדים שלישיים	פוטו-וולטאי + אגירה	דרום הארץ	80 MW סולארי + 331 MWh אגירה	משתנה	רישוי מתקדם (קיים סקר חיבור)	סולארי + אגירה
		פריסה גיאוגרפית רחבה	מעל 150 MW + מעל 1 GWh אגירה	משתנה	ייזום ופיתוח	
		צפון הארץ	מעל 250 MWh	100%	רישוי מתקדם	אגירה בסוללות (Stand Alone)
		דרום הארץ	קרוב ל-400 MWh	100%	ייזום ופיתוח	
בשותפות עם צד ג'	עיכול אנארובי	עוטף עזה	כ-10 Mwe	50%	רישוי	ביוגז

מובהר, כי המאפיינים (לרבות ההספק) של פרויקטים הנ"ל וקידומם כפופים, בין היתר, להליכי תכנון ורישוי והבטחת חיבור. לאור השלב הראשוני בו הם מצויים, אין וודאות באשר לקידומם ו/או הוצאתם לפועל של הפרויקטים (כולם או חלקם).

8.2.2. להלן מידע כספי אודות החזקות שמיר אנרגיה במניות של חברות המפעילות ו/או העוסקות בקידום פרויקטים להקמת תחנות כוח המופעלות בגז טבעי ואנרגיה מתחדשת ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

שוי שוק בסמוך למועד פרסום הדוח אלפי ש"ח	שוי שוק אלפי ש"ח	שוי בספרים אלפי ש"ח (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
לא סחירה	לא סחירה	191,217	33%	2019	8.3.1	MRC
לא סחירה	לא סחירה	14,404	53.00%	2018	8.3.2	קסם
לא סחירה	לא סחירה	8	25%	2024	8.4.1	סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת
לא סחירה	לא סחירה	7,229	33%	2024	8.4.1	אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת, רמת הגולן שותפות מוגבלת
לא סחירה	לא סחירה	947	50%	2024	8.4.2	מבטח שמיר - אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת

(\*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

פרויקטי האגירה בסוללות (Stand Alone) מפותחים לפי שעה שלא תחת ישות משפטית ייעודית אך לא מן הנמנע כי לקראת הסגירה הפיננסית שלהם החברה תאגדם תחת ישות משפטית נפרדת. ההשקעות בפרויקטים אלה נזקפו עד סוף שנת 2024 לרווח והפסד.

### 8.3 תחנות כוח קובנציונאליות

**טכנולוגיה קובנציונלית** - ייצור חשמל באמצעות תחנות כוח אלקטרו - מכניות המופעלות על ידי גז טבעי כדלק עיקרי וסולר כדלק גיבוי (כנדרש על פי הרגולציה). מחולקת לשני סוגים עיקריים: א. מחזור משולב (קוגנרציה) - טכנולוגיה המנצלת את החום השיורי הנפלט מטורבינות הגז לייצור אנרגיה נוספת באמצעות טורבינת קיטור; ב. מחזור פתוח - טכנולוגיה זו כוללת טורבינת גז בלבד ואינה מנצלת את החום השיורי הנפלט ממנה, ומופעלת בתחנות פיקר, ככלל בזמני צריכת שיא בהם קיים מחסור במשק החשמל.

8.3.1 MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC")

למועד הדוח, בעלי המניות ב-MRC הינם: שמיר אנרגיה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו-China Harbour Engineering Company (33.3%).

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

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

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה MRC ראו ביאור 9 ב. (7) לדוחות הכספיים ודוחותיה הכספיים של MRC ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוחותיה הכספיים של החברה כחברה כלולה מהותית.

8.3.1.1 להלן ריכוז נתונים אודות תחנת הכוח MRC אלון תבור

MRC Alon Tavor Power Ltd		תחנת כוח
2 טורבינות סולר במחזור פתוח	טורבינת גז וטורבינת קיטור במחזור משולב	
33.33% מהון המניות ומזכויות ההצבעה.		שיעור החזקה
אתר תחנת הכוח בבעלות MRC באזור התעשייה אלון תבור, בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל ("אתר MRC אלון תבור")		מיקום
קונבנציונלית (מחזור פתוח)	קונבנציונלית (מחזור משולב-טורבינת גז עם אפשרות לסולר)	טכנולוגיות תחנת הכוח
1992-1991	טורבינת גז – 2004 טורבינת קיטור – 2008	הפעלה מסחרית
220 (110 כל אחת)	363	הספק מותקן

MRC Alon Tavor Power Ltd		תחנת כוח
2 טורבינות סולר במחזור פתוח	טורבינת גז וטורבינת קיטור במחזור משולב	
		(MW)
	רישיון ייצור קבוע מיום 02.12.2019.	סטטוס רישוי
	עד ליום 02.12.2034.	תקופת הרישיון
	נגה - מנהל המערכת	לקוחות
ל.ר.	תמר, אנרג'יאן, לווייתן	ספקי גז
<p>התקשרות עם אנרג'יאן – בין רפק אנרגיה ו- MRC -לבין אנרג'יאן נחתמה מערכת הסכמים לרכישת גז טבעי עבור כל תחנות הכוח הפועלות תחתיה ("הסכמי אנרג'יאן"), אשר נכנסה לתוקף עם הפעלתו המסחרית של "שדה כריש" ביום 26 במרץ 2023. בהסכמי אנרג'יאן נקבעו מנגנונים מקובלים בהסכמים מסוג זה, ובין היתר מנגנוני take or -i make-up, carry forward .pay</p> <p>כחלק מפעילות הרצת שדה כריש, החל מחודש אוקטובר 2022 רוכשת MRC גז טבעי מאנרג'יאן. מחירי הגז הטבעי הקבועים בהסכמים הצמודים לשינוי ברכיב הייצור.</p> <p>בוצעו גם התקשרויות עם מאגרי תמר ולווייתן לגיוון מקורות האנרגיה.</p>		
א.מ.א.ר.סי. תפעול בע"מ (מוחזקת, בחלקים שווים, על ידי בעלות המניות ב-MRC) בתוקף עד תום תקופת הרישיון.		תפעול ותחזוקה (O&M)
<p>ניתנה ל-MRC אופציה במסגרת הסכם רכישת תחנת הכוח MRC להקים באתר MRC אלון תבור, תחנת כוח חדשה במחזור פתוח (פיקר<sup>12</sup>) בהספק של עד 230 מגה -וואט. השותפות בבעלותה המלאה של MRC ("שותפות אלון תבור") החלה לפעול להקמת הפיקר, אשר למועד הדוח נמצא לקראת סוף שלב הקמתו (צפי עד לתום החציון הראשון של 2025). בנוסף, לצד אתר MRC אלון תבור, שטח בגינו קיימת אופציה להקמת מתקן ייצור אנרגיה נוסף, שנמצא בתהליכי פיתוח ראשוניים. לפרטים בדבר הסכמי המימון לגבי אתר MRC אלון תבור ראה ביאור 9ב(7) לדוחות הכספיים.</p>		פרטים נוספים

### 8.3.1.2 ריכוז נתונים אודות תחנת כוח מסוג פיקר הנמצאת בשלבי הקמה סופיים

פיקר אלון תבור ב- MRC	
33.33% מהון המניות ומזכויות ההצבעה (באמצעות שותפות אלון תבור)	שיעור החזקה על ידי מבטח אנרגיה
אתר MRC אלון תבור	מיקום
על בסיס גז טבעי (עם יכולת עבודה בסולר) בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר)	טכנולוגיות תחנת כוח
230	הספק מותקן צפוי (MW)
החלו עבודות ההקמה, תחזית הפעלה הינה ברבעון השני לשנת 2025.	סטטוס

<sup>12</sup> תחנת כוח המיועדת להפעלה לפי הצורך, בדרך כלל בשיא שעות הצריכה, בהן קיים מחסור במשק החשמל.

פיקר אלון תבור ב- MRC	פרטים נוספים
<ul style="list-style-type: none"> <li>במסגרת המכרז לרכישת תחנת הכוח אלון תבור, נקבעו אבני דרך, לרבות הפעלה מסחרית של הפיקר עד לסוף שנת 2026.</li> <li>לפיקר יישמר מקום ברשת החשמל והוא ייהנה מתעריף זמינות מובטח.</li> <li>בחודש אוגוסט 2022 התקשרה שותפות אלון תבור במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת הפיקר, כמפורט בסעיף בביאור 9 ב (7) 1 לדוחות הכספיים.</li> <li>בחודש אוגוסט 2024 התקשרה שותפות אלון תבור בהסכם אספקת גז עם אנרג'יאן למשך תקופה של 15 שנים.</li> </ul>	

המידע האמור לעיל, אודות מועד השלמת הקמת הפיקר ו/או מועד הפעלתו, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("מידע צופה פני עתיד") אשר התממשותו אינה ודאית ומתבססת, בין היתר, על עמידה באבני דרך. לאור האמור ובשל, בין היתר, תלות בגורמים חיצוניים שונים אשר אינם בשליטת החברה, אין כל ודאות כי יתממש וככל שיתממש הוא עשוי להיות שונה באופן מהותי מהאמור לעיל.

8.3.1.3. מידע כספי תוצאתי אודות MRC (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
713,405	707,109	648,773	הכנסות
226,225	192,252	185,067	רווח תפעולי
219,886	267,080	138,602	רווח לפני מס
169,304	205,597	106,654	רווח לשנה

8.3.1.4. מידע כספי מאזני אודות MRC (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
2,468,155	2,597,511	נכסים
1,928,429	2,039,431	התחייבויות
539,726	558,080	הון עצמי
(104,884)	(77,352)	גרעון בהון החוזר
322,282	317,391	תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

8.3.2. קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

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

ביום 9 לדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם.

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

ביום 14 באוקטובר 2024 דחה בג"צ את ארבע העתירות אשר הוגשו כנגד אישור תוכנית תת"ל 98 להקמת תחנת כוח על בסיס גז טבעי (בג"צ 5166/23, 5166/23, 5296/23 ו-5336/23). העתירות הוגשו על ידי עיריית ראש העין והועדה המקומית ראש העין, כפר קאסם, המועצה המקומית דרום השרון, הועדה המקומית דרום השרון, מושב חגור, מושב נווה ירק ועיריית פתח תקווה בהתאמה. בית המשפט דחה את מלוא הטענות נגד הסמכת חברת קסם אנרגיה ליזום את התוכנית, לא מצא כל פגם בהליך התיכנוני וקבע, כי הטענות בדבר חשש לאיכות סביבה, בעיקרן פגיעה במי תהום ואיכות אוויר, מחוסרות ממש. בית משפט קבע, כי נעשה הליך תכנון סדור ויסודי. בית המשפט קבע בסיכום פסק הדין, כי התוכנית נושא דיונו היא תוכנית תשתית לאומית חיונית להקמת תחנת כוח בגז טבעי.

לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתה: 2024-01-610854).

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקסם ראו ביאור 9. א. (4) ג. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

<b>תחנת קסם</b>	
שיעור החזקה על ידי מבטח אנרגיה	53% מהון המניות ומזכויות ההצבעה
מיקום	שטחי קיבוץ גבעת השלושה
טכנולוגיות תחנת כוח	על בסיס גז טבעי עם סולר כדלק גיבוי כמחויב על פי הרגולציה
הספק מותקן צפוי (MW)	780
סטטוס	נמצא בשלבי פיתוח ויזום מתקדמים. לפרטים בדבר השלמת תהליך אישור היתרי בניה ראו דוח מידי של החברה מיום 16 במאי 2024 (אסמכתה: 2024-01-049603).
פרטים נוספים	1. למידע נוסף לגבי זכויות הניהול והשליטה של שמיר אנרגיה בקסם והתחייבויותיה הכספיות, ראו ביאור 9א(4) (ב) לדוחותיה הכספיים. 2. ביום 26 במרץ 2024 קיבלה קסם רישיון מותנה מרשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קובנציונלית. ביום 16 במאי 2024 השלימה קסם את הליך אישור קבלת היתרי הבנייה מרשות

תחנת קסם	
<p>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.</p>	
<p>3. ביום 26 בדצמבר 2024 קיבלה קסם מנגה סקר חיבור לקליטת מחז"מ קסם.</p>	
<p>4. ביום 6 בנובמבר 2024 קבעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מחיר אחיד לקרקע שתוקצה לתחנות כוח מוסמכות שיקומו במסגרת אסדרת רשות החשמל. על פי החלטת רמ"י יקבע מחיר הקרקע כפונקציה של תעריף הזמינות שייקבע ליזם ביחס לתעריף הזמינות שייקבע במכרז שורק. החלטה זו יוצרת וודאות גבוהה יותר ביחס לעלות הקרקע בה צפויה לשאת קסם ובהתאם היא נערכת לגיוס מקורות המימון (כגיבור עד סגירה פיננסית) על מנת לבצע את תשלום השומה. תשלום השומה יאפשר קבלת היתר בניה רשמי וסופי.</p>	
<p>5. לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בינואר 2025, פרסמה רשות החשמל שימוע שעניינו, בין השאר, עדכון להחלטה קודמת בעניין תעריף הזמינות הרלבנטי לקסם. השימוע מציע להגדיל את המכסה מ-2 תחנות כוח קונבנציונאליות שתקומנה בשנים הקרובות ל-3 תחנות כוח וכן כי תעריף הזמינות הרלבנטי לתחנת כוח קונבנציונאלית יגדל ל-3.31 אג' לקוט"ש זמינות לכל הפחות.</p>	
<p>מאחר וקסם ממוקמת בצפון גוש דן ורשות החשמל מתעדפת הקמת תחנות כוח קונבנציונאליות באזור זה לאור הביקוש הגובר לחשמל בו והיתרונות הגלומים בתחנות שתוקמנה באזור זה מבחינת הולכה ויציבות הרשת, הרי ככל שקסם תהיה התחנה הראשונה שתסגור פיננסית, צפוי תעריף הזמינות הרלבנטי לה לעמוד אף על 3.81 אג' לקוט"ש זמינות. ביום 26 לפברואר 2025, לאחר תאריך המאזן, הגישה קסם את תגובתה לשימוע.</p>	
<p>6. ביום 27 באוגוסט 2024 נגה פרסמה דוח הממליץ על תיקון המתודולוגיה הנוכחית בה נעשה שימוש לצורך חישוב תעריף המערכת השולי (System Marginal Price) ("SMP") בשוק החשמל הסיטונאי ואשר מסביר את המתודולוגיה החדשה, אשר נגה מתכוונת ליישם החל מתחילת שנת 2025 (IP Model). המטרות העיקריות של המתודולוגיה החדשה הינן לשפר את רמת הדיוק במחיר, לשקף את העלויות המערכתיות התוספתיות (incremental system costs) ולתת סיגנלים שקופים יותר לגבי מחירים לשחקנים בשוק. ההמלצות המרכזיות כוללות לקיחה בחשבון והוספה של עלויות התחייבות (Commitment Costs) (עלויות עומס מינימלי ועלויות התנעה), שמירת רזרבות ואילוץ מערכת בין זמנים, אשר לא נלקחו בחשבון במלואם במתודולוגיה הקודמת.</p>	
<p>ההשפעה הצפויה של אימוץ המתודולוגיה המתוקנת הינה של עליה כוללת בתעריף ה- SMP בפרט בתקופות של שיא ביקוש. האימוץ</p>	

### תחנת קסם

הצפוי של מתודולוגיית ה-SMP המתוקנת מהווה שינוי משמעותי במתווה המחיר בשוק החשמל הסיטונאי בישראל.

ביום 4 בספטמבר 2024 רשות החשמל פרסמה שימוע, אשר בו היא מציעה ליישם תקרות לצורך חישוב ה-Up-lift (תוספת) ותעריפים משלימים הקבועים באמת מידה 106(ו) החל ממועד פרסום השימוע (רטרואקטיבית). השימוע כולל את מסקנות עבודת הפיקוח על שוק האנרגיה הסיטונאי שביצעה רשות החשמל, לפיהן בשל רמות התחרות הנמוכות יחסית בשוק האנרגיה הסיטונאי, הרשות מוטרדת מכך שמספר יצרני חשמל פרטיים עשויים לנצל את כוח השוק שלהם ולנקוב בהצעות מחיר אשר אינן תואמות את העלויות השוליות של אותם יצרנים בייצור חשמל. יצוין, כי מדובר בשימוע עם השפעה רוחבית על יצרני חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטה (מס' 70502) בעניין התקרות כאמור לעיל. ההחלטה קבעה תקרות מחיר גבוהות יותר לצורך חישוב ה-Uplift באופן המשפר את מצבם היחסי של יצרנים קיימים ועתידיים בשוק, לרבות ביחס ל-MRC וביחס לקסם. עיקר השיפור נובע ממתן מקדם יותר גבוה למחיר הגז הנורמטיבי לפיו מחושבת התקרה וכן מחיר גבוה יותר להתנעות.

7. למרות החלטת רשות החשמל לגבי תקרות מחיר האנרגיה, קסם ממשיכה לקדם את הפרויקט בשל חיוניותו למשק החשמל הישראלי בהתאם להחלטת הממשלה העומדת בבסיסו והצורך הדחוף בהקמת תחנת כוח במרכז הארץ, בסמיכות לאזורי הביקוש לאור המחסור הגובר בחשמל.

עם זאת, החברה מקיימת שיחות עם רשות החשמל על מנת לוודא, כי תעריפי הזמינות שתקבל קסם בשילוב האסדרה המוצעת לגבי תעריפי האנרגיה והשינוי הצפוי בשיטת חישוב תעריף ה-SMP, יבטיחו הגעה לסגירה פיננסית של הפרויקט ומתן תשואה הוגנת לבעלים. לאורך כל הרבעון האחרון של שנת 2024 מנהלת החברה מו"מ מתקדם מול אחד הבנקים הגדולים בישראל לצורך ארגון והובלה של סינדיקציית מימון מסגרות החוב הבכיר לזמן ארוך לפרויקט.

8. ביום 26 במרץ 2025 עודכנה חברת קסם בדבר פרסום רשות החשמל את החלטה מספר 70804 בדבר עדכון להחלטה מספר 69407 מיום 12.08.2024 בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונליות". במסגרת ההחלטה עודכנה הרשות את תעריף הזמינות להם יהיו זכאים מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ-630 מגה וואט, כך שבמקום תעריף זמינות בסך של 1.5 אגורות לקילוואט זמין, אותם מתקנים יהיו זכאים לתעריף זמינות כאמור להלן:  
3.31 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף עד ליום 30.06.2026 ;  
3.18 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף בתקופה שמיום 01.07.2026 ועד ליום 31.12.2026 ;



<b>תחנת קסם</b>	
<p>3.05 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף בתקופה שמיום 01.01.2027 ועד ליום 30.06.2027.</p> <p>בנוסף, קבעה הרשות בהחלטה, שהיצרן הראשון שמתקנו ממוקם בצפון גוש דן, אשר יקבל אישור תעריף במועד עפ"י אסדרה זו וישלים סגירה פיננסית, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף כאמור לעיל. במסגרת ההחלטה מבהירה הרשות, שעל מנת לתמרץ את היצרנים להשלים את הקמת התחנה במהירות מאריכה הרשות גם את התעריף הקבוע בסעיף 4 להחלטה 69407, המזכה בתעריף זמינות מוגדל של 0.75% לכל חודש הקדמה, כך שיצרן שיגיע להפעלה מסחרית לפני ה- 31.12.2029 יהיה זכאי לתוספת זו לתעריף כאמור. תוספת זו לא תחול על מרכיב הפרמיה בתעריף.</p> <p>בהתאם להחלטה, תעריף הזמינות כאמור יחול ביחס לארבעת מתקני הייצור הראשונים שיגיעו לסגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2027. ראו דוח מידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (אסמכתה: 2025-01-049603).</p>	

8.3.2.1. מידע כספי תוצאתי אודות קסם (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(1,467)	(3,532)	(3,785)	הפסד לשנה

8.3.2.2. מידע כספי מאזני אודות קסם (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
282	8,665	נכסים
14,224	24,036	התחייבויות
(13,942)	(15,371)	גרעון בהון
276	352	הון חוזר

יובהר, כי ההערכות בדבר היקף פעילות קסם והקמתה כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר על הערכות, התקשרויות עם ספקים (לרבות ספקי גז טבעי), התקשרויות עם קבלנים, קבלת אישורים רגולטוריים וסטטוטוריים מסוגים שונים כמקובל בפרויקט יזמי הנמצא בשלבי הפיתוח. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה מסיבות שאינן תלויות בחברה, ובכללן שינוי בהיקף ובטיב האישורים האמורים.

## 8.4 פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת

### אנרגיה מתחדשת<sup>13</sup>

אנרגיה מתחדשת היא אנרגיה המופקת ממקורות המתחדשים באופן טבעי, אשר אינם מתכלים כמו השמש והרוח ואינם פולטים גזי חממה או מזהמים. תמהיל מקורות יצור החשמל בישראל נכון לסוף 2023 היה בקירוב 11.81% אנרגיות מתחדשות, כ-71% גז טבעי וכ-17% פחם עם מעט ייצור ממקורות אחרים.

קיימים מספר סוגים של אנרגיה מתחדשת (כגון: אנרגיה סולארית, ביו גז, אנרגיית רוח, אנרגיה הידרואלקטרית ואנרגיה גיאותרמית).

החברה פועלת (בשילובים שונים של קידום, פיתוח, ייזום והקמה) בפרויקטים בטכנולוגיות הבאות:

(א) טכנולוגיה סולארית (פוטו – וולטאי) - תא פוטו וולטאי ממיר אנרגיית שמש לחשמל. התא הפוטו וולטאי עשוי, בדרך כלל, מיריעת סיליקון שחוצצת בין שתי אלקטרודות וכאשר התא חשוף לאור, משתחררים אלקטרונים בין האלקטרודות ויוצרים זרם חשמלי. נצילות ייצור החשמל תלויה בעוצמת האור, בטמפרטורת הסביבה ובאיכות וטכנולוגיית הפאנל הסולארי.

(ב) ייצור חשמל מביו-מסה (ביו-גז) ומפעולת פריקה ביולוגית - נעשה שימוש בפסולת אורגנית וכו' לשם הפקת אנרגיה.

(ג) אגירת אנרגיה - אגירת האנרגיה בסוללות (בעיקר מסוג Lithium Ion) - בטכנולוגיה זו נטענות סוללות (בשעות שפל ביקוש לחשמל כשמחירי החשמל נמוכים) באנרגיה חשמלית, המיוצרת בשדות סולאריים (טכנולוגיה פוטו-וולטאי משולבת אגירה) או ישירות ע"י רכישת אנרגיה מרשת החשמל (אגירה Stand Alone). בשעות שיא הביקוש לחשמל (כאשר מחיר החשמל גבוה) נפרקות הסוללות ומזרימות חשמל לרשת החשמל הארצית.

להלן פרטים נוספים אודות פרויקטים עיקריים של החברה בשילובים שונים בתחום האנרגיה המתחדשת:

#### 8.4.1 תחנות כח סולאריות (מערכות פוטו-וולטאיות)

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

(א) סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת ("סינרג'י")

<sup>13</sup> [https://www.gov.il/he/departments/guides/israel\\_re](https://www.gov.il/he/departments/guides/israel_re)

בחודש פברואר 2024 שמיר אנרגיה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ ("רפק") התקשרו בהסכם עם צד שלישי (בסעיף זה: "ההסכם" ו-"השותף", בהתאמה והשותף ביחד עם החברה ורפק, "השותפים") על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטי אנרגיה ירוקה של השותף עם חברה תעשייתית גדולה, שיבוצעו באמצעות שותפות בה יחזיקו החברה ורפק, כל אחת, ב-25% מזכויותיה (בסעיף זה: "השותפות") עם פוטנציאל להחזקה בשיעור של עד 33% על ידי כל אחת מהחברה ורפק, זאת על פי החלטת השותף. במהלך חודש ספטמבר 2024 הושלמה המחאת הזכויות והחובות של השותף בפרויקטים האמורים לשותפות. לאחר תאריך המאזן השלימה חברת רפק את רכישת הזכויות השותף בפרויקט.

הפרויקטים כוללים הקמה מתוכננת של פרויקט סולארי בהספק של כ-230 מגה וואט וכ-700 מגה וואט שעה אגירה באתר בנגב. הפרויקט הסולארי הקרקעי בנגב נמצא בשלבים סטטוטוריים מתקדמים, ועם סקר חיבור מחייב חיובי כאשר הסגירה הפיננסית בגינו צפויה לקרות במחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, השותפות החלה בהקמה של גגות סולאריים באתרים של החברה התעשייתית ופרויקט גנרציה (ייצור חשמל מגז טבעי) בהספק מצטבר כולל של עד 12 מגה וואט.

עלות הקמת הפרויקט הסולארי הקרקעי בנגב, מוערכת, במועד הדוח בכ-1.1 מיליארד ש"ח. במהלך תקופת הדוח הושקע סך כולל של כ-7.8 מיליון ש"ח.

(ב) אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת, רמת הגולן שותפות מוגבלת (בסעיף זה:

### "השותפות")

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

השותפות התקשרה בהסכמי אופציה לחכירת קרקעות מול מספר ישובים חקלאיים, במטרה להקים בשטחיהם פרויקטים סולאריים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית (לרבות מתקני אגירת חשמל), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד קבלת החזקה במקרקעין. בהתאם להסכמים, ניתנה ליישובים האפשרות להיכנס כשותפים בפרויקט בדרך של השקעה בחברת הפרויקט. שיעור ההחזקה של הצדדים בחברת הפרויקט ייקבעו בצורה שונה בכל יישוב חקלאי בהתאם להוראות הסכם האופציה. יובהר, כי האופציה מול כל אחד מהישובים תהא בתוקף לתקופה של חמש שנים שתחילתה במועד החתימה על ההסכמי האופציה. יצוין, כי עד

למועד הדוח, השקיעה החברה בשותפות סך של כ-950 אלפי ש"ח. למועד זה, עלותו המשוערת של הפרויקט בשלמותו, ככל שיושלם, צפויה להסתכם בסך של כ-1.5-1 מיליארד ש"ח והוא צפוי להגיע להספק כולל מרבי של עד 250 MW. במהלך שנת 2023 קיבלה השותפות את אישור הממשלה להסמכת הפרויקט לוועדה לתשתיות לאומיות ובימים אלו מקודם במסגרת ועדה זו.

(ג) בנוסף לפרויקטים המוזכרים לעיל, שמיר אנרגיה חתמה על מספר הסכמים לקידום פרויקטים סולאריים משולבי אגירה בפריסה ג'ג רחבה. פרויקטים אלו נמצאים בשלבים שונים של ייזום ובכוונת החברה להמשיך להגדיל את היקף הפרויקטים אשר יקודמו על ידה.

#### 8.4.2. מבטח שמיר - אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת ("ביוגז אוהד")

במהלך שנת 2024 נחתם הסכם בין החברה, באמצעות שמיר אנרג'י ואנרטי אינטרנשיונל בע"מ ("אנרטי") להקמת שותפות (בסעיף זה "השותפות") מבטח שמיר – אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת ("ביוגז אוהד"). השותפות מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקן להפקת חשמל מביו גז בהספק של כ-10 MWe בטכנולוגיית עיכול אנאירובי לטיפול בפסולת חקלאית, באמצעות שותפות (50/50) עם חברה פרטית בעלת ניסיון בעולמות האנרגיה המתחדשת. כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להזרים את חלקו בכספים לשם מימון הפעילות של השותפות והפרויקט עד הסגירה הפיננסית. הפרויקט מקודם בשטחי מושב אוהד בעוטף עזה. ביום 13 במאי 2024 קיבל הפרויקט אישור סטטוטורי לתוכנית מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום. היקף עלות הקמת הפרויקט מוערך בכ-400 מיליון ש"ח. לפרויקט 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. התוכנית תאפשר הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית ובזרם אורגני של פסולת עירונית. במסגרת ייזום הפרויקט הוגשו בקשות למענקי מדינה תחת תוכניות מענקים ייעודיות של המשרד להגנה על הסביבה. החברה מחזיקה בשותפות בשיעור של 50%.

#### 8.4.3. אגירת אנרגיה

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

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

במהלך הרבעון האחרון של השנה קיבלה החברה תשובות חיוביות מחברת החשמל לגבי ארבעה פרויקטים של אגירה בסוללות בסך קיבולת מצטבר העולה על 200 MWh. עלות הקמת הפרויקטים מוערכת בכ-120 מיליון ש"ח והחברה פועלת להשגת היתר בנייה וחתמת הסכמים נדרשים לצורך הקמת המתקנים. המתקנים צפויים לפרוק חשמל לרשת בשעות שיא הביקוש ולטעון חשמל מהרשת בשעות השפל בביקוש בהן מחירי החשמל נמוכים.

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

**בנוסף, יודגש, כי כל הערכות החברה אודות הפרויקטים הנזכרים בסעיף 8.4 לעיל אותם היא מתכננת ו/או מקדמת כמפורט בסעיף זה לעיל ומידע והערכות אודות עלותם ותפוקתם מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססות על המידע שבידי החברה במועד זה ועל הערכותיה של החברה ותוכניותיה. הערכות ותוכניות אלו עלולות שלא להתממש בשל גורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה כגון: השלמת ההתקשרויות לכדי הסכמים מחייבים, קבלת היתרים, עמידה במועדים המחייבים, השגת המימון הנדרש, הוצאות בלתי צפויות וכן התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21.3 להלן.**

## 8.5 תחרות

### 8.5.1 MRC

התחרות המרכזית של MRC במכירת החשמל, המיוצר על ידי תחנת הכוח המשולבת, היא במכירת החשמל לרשת החשמל (בשיטת SMP), המבוססת על מכרז יומי בין יחידות ייצור החשמל במשק. אם יכנסו למשק הישראלי תחנות כוח נוספות, יעילות יותר, או תחנות הפועלות, בין היתר, באמצעות אנרגיות מתחדשות, העלות השולית הממוצעת של חשמל עשויה לרדת ובהתאם גם היקף המכירות של MRC למנהל המערכת עשוי לרדת. כאמור, MRC נהנתה ממנגנון תשלומי הזמינות, המהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בגורמים חיצוניים אחרים. לעניין זה יש לציין את פרויקט הפיקר אשר צפוי לפעול מסחרית במהלך 2025. פרויקט זה נועד וצפוי לייצר חשמל

בשעות שיא הביקוש בעיקר. עיקר הכנסותיו יבצעו מתשלומי זמינות לכיסוי עלויות ההון הכרוכות בהקמתו.

### 8.5.2 התחום הקובבנציונאלי

כאמור מקדמת שמיר אנרגיה את פרויקט קסם במרכז ארץ. למועד הדוח החברה מעריכה, כי ככל שהתנאים המקרו כלכליים והמצב הביטחוני לא ישתנו לרעה באופן מהותי והאישורים והאסדרות הרגולטוריות הנדרשות לפרויקט יתקבלו במועד הצפוי, הקמת התחנה צפויה להתחיל סביב הרבעון האחרון של 2025. הגם שקסם תהנה מתשלומי זמינות, הרי שבהתאם למדיניות הממשלה להגביר את התחרות במשק החשמל, להערכת החברה, חלק ניכר מהכנסותיה של קסם אנרגיה צפוי לנבוע ממכירת אנרגיה למנהל המערכת.

מנהל המערכת פועל בשיטת ההעמסה המרכזית לפיה מלבד תחנות כוח שהינן "Must Run" (כגון תחנות פחמיות או תחנות כוח סולאריות) המנהל חותר להעמיס לרשת החשמל את התחנות אשר תיתנה את הצעות המחיר (Bids) המיטביות על בסיס חצי שעותי יום מראש (Day Ahead). זאת בהתחשב באילוצים שונים הקיימים במשק האנרגיה כגון אילוצי רשת, אילוצי גז טבעי ועוד. בשילוב עם מיקומה האסטרטגי של התחנה בסמיכות לאזורי הביקוש, תחנת קסם תחשב כתחנה מסוג H-Class (הטכנולוגיה המתקדמת ביותר כיום בתחום טורבינות הגז), בעלת נצילות גבוהה יותר בצריכת גז מאשר תחנות קיימות בשוק למועד זה.

### 8.5.3 אנרגיה מתחדשת

להערכת החברה, תחום האנרגיה המתחדשת בישראל הינו תחום תחרותי מאוד, בעיקר בשל העובדה שהשחקנים בשוק הישראלי מתמודדים על מקום פנוי ברשת החשמל, וקרקות פנויות וכן כי כמות השחקנים מרובה יחסית. בנוסף, עם פתיחת מקטע האספקה לתחרות, עשרות גופים פרטיים קיבלו רישיונות "מספק חשמל" במקטע אשר נשלט עד לאותו מועד באופן בלעדי על ידי חח"י. למועד הדוח, חח"י מהווה את המספק העיקרי במקטע האספקה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח פועלים בישראל בתחום הפוטו-וולטאי עשרות מתחרים. להערכת החברה, יכולתה לאתר, ליזום, לתכנן פרויקטים ובסופו של דבר לנהלם, וכן יכולתה להעמיד הון לטובת השקעה בפרויקטים, מסייעים לחברה בהתמודדות עם התחרות בשוק. יש לציין, כי להערכת החברה, העובדה שפעילות הייזום בתחום כפופה לרגולציה משמעותית (קבלת אישורים ממוסדות תכנון, קיומן של אסדרות), וליכולת חיבור לרשת החשמל (עליה מתמודדים מתחרים נוספים), עלולה להקשות על החברה להוציא לפועל פרויקטים המקודמים על-ידיה, בשל גורמים

אקסוגניים שונים כגון מגבלות תכנוניות, והן בשל מיצוי האסדרות והמכסות על-ידי יתר החברות בשוק, ובעיקר בשל מגבלות רשת החשמל הארצית ועיכובים או חוסר יכולת לחבר את הפרויקטים לרשת החשמל.

#### 8.5.4. אגירה בסוללות – Stand Alone

שוק האגירה בסוללות בישראל נמצא בתחילת דרכו אך מתפתח בקצב מהיר יחסית. חסמי הכניסה לשוק דומים במהותם לחסמים בשוק האנרגיה המתחדשת (מגבלת חיבור לרשת החשמל, תחרות על משאבי קרקע וכד'). לאחרונה פורסמו הזוכים במכרז האגירה הראשון של רשות החשמל להספק בסך 1.5 GW אגירה. בתחום האגירה בסוללות צפויה תחרות ערה בשוק. מכיוון שהמודל העסקי העיקרי עליו מבוסס כעת התחום הינו מודל ארביטראז' של רכישת חשמל בשעות השפל ומכירת חשמל בשעות שיא הביקוש, הרי שככל שייכנסו לשוק שחקנים נוספים (בפרט כאשר רכיב הייצור בתעריף החשמל צפוי בעתיד להיות מבוסס בעיקרו על תעריף ה-SMP החצי שעתי) ייתכן, כי מרווחי הארביטראז' יישחקו לאורך זמן. עם זאת, החברה צופה, כי בדומה לשוק באירופה שהינו משוכלל יותר, יתפתחו מקורות הכנסה חשובים נוספים לספקי אגירה כגון שירותי ייצוב רשת (FRR), מכירת זמינות וזמינות וירטואלית ועוד.

#### 8.6. **עונתיות**

ככלל, צריכת החשמל במשק מושפעת מעונות השנה, כאשר הביקושים עולים בחודשי הקיץ ובחודשי החורף. בהתאם, תעריפי רכיב הייצור הנקבעים על ידי רשות החשמל משתנים על פני עונות השנה, כאשר בעונות החורף והקיץ התעריפים גבוהים מהתעריפים בעונות המעבר (אביב וסתיו). תעריף ה-SMP משקף גם הוא שונות זו.

#### 8.7. **רכוש קבוע ומתקנים**

במסגרת מארג ההסכמים הקשורים לפעילות MRC, התקשרה MRC עם רשות מקרקעי ישראל, בהסכם חכירה של 100 דונמים עד לשנת 2039, בתוספת אופציה הארכה של 49 שנים נוספות. קסם התקשרה עם קיבוץ גבעת השלושה בהסכם שכירות ארוך טווח לשטח בו תוקם תחנת הכוח. קסם יחד עם הקיבוץ פועלים מול רמ"י לאסדרת החכירה של השטח לזמן ארוך.

#### 8.8. **מימון**

לפרטים בדבר הסכמי המימון של MRC ראו ביאור 9(ב) 7) 1 לדוחות הכספיים.

הפעילות הקיימת של תחנת הכוח באלון תבור והפעילויות העתידיות בתחום ייצור החשמל, כרוכות בסיכון לגרימת נזק לסביבה, שעשוי להתרחש, בין היתר מייצור החשמל, תקלות, או אירועים בלתי צפויים. בין החוקים בתחום איכות הסביבה החלים על פעילות החברה בתחום הפעילות מצויים, בין היתר, תקנות מניעת מפגעים (שמן משומש), תשנ"ג-1993, חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968; תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), תשנ"ז-1997; חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993; חוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 וחוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה – חובות דיווח ומרשם), תשע"ב-2012; תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), תשנ"ג-1993 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן-1990.

אי עמידה בהוראות החוק הסביבתיים ובתנאי ההיתרים והרישיונות הניתנים לחברה או אי קבלתם מכוחן עלולה לחשוף את החברה ואת מנהליה לסנקציות פליליות ומנהליות, הוצאת צווי סגירה וחשיפה להוצאות ניקוי ושיקום נזקים סביבתיים.

כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים שלה ועל מנת לעמוד בתנאי ההיתרים הסביבתיים שלה (היתרי פליטה והיתרי הזמרה), MRC מעסיקה מומחה אשר תפקידו לוודא על בסיס שוטף עמידה בתנאי ההיתרים והרישיונות ועמידה בהוראות החוק הסביבתיים החלות עליה.

MRC מטפלת באירועים סביבתיים המתרחשים באתר באלון תבור בהתאם למדיניות ונהלי העבודה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, לא התקיים אירוע בקשר עם איכות הסביבה אשר מהותי לפעילות החברה. MRC פועלת במסגרת מדיניותה הסביבתית ונהליה בכדי למנוע אירועים סביבתיים. למועד הדוח, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים, לא היו עלויות סביבתיות מהותיות החלות על החברה בתחום הפעילות.

יצוין, כי ביחס לפרויקטים בהקמה, פועלת החברה בכפוף לרגולציה שחלה על הקמת אתרים, ובכלל כך תקנות למניעת מפגעים, בטיחות וכיו"ב. את ההקמה מבצעים קבלנים עימם התקשרה החברה הכפופים להוראות הנדרשות.

### סיכוני אקלים

שינויי האקלים הגלובליים מחייבים התמודדות עם השלכותיהם. סיכוני האקלים אשר עשויים להשפיע על פעילות תחנת הכוח אלון תבור נובעים מסיכונים פיזיים (כגון עליית טמפרטורות, גלי חום וקור קיצוניים וכדומה) ומסיכונים נוספים הנובעים משינוי רגולציה ומדיניות בתחום, דרישה להתאמת המערכות השונות וכדומה אשר עשויים להשית עלויות משמעותיות.



הצעת חוק האקלים, התשפ"ד-2024 ("חוק האקלים") - בחודש דצמבר 2024 אושרה בקריאה שנייה ושלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת חוק האקלים. החוק המוצע מעגן יעד אסטרטגי לאומי לאיפוס נטו של פליטות גזי החממה עד שנת 2050 ויעד ביניים להפחתה של 30% בפליטות בשנת 2030. טרם אישור הצעת החוק במליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית, תועבר ההצעה לדיון נוסף בוועדת השרים לענייני חקיקה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח טרם הסתיימו הליכי החקיקה, ואין וודאות באשר לנוסח הסופי של החקיקה או להשלמת הליכי החקיקה.

החברה ביצעה, באמצעות מומחה חיצוני, סקר סביבה ואקלים ראשוני עבור כלל תחומי פעילותה.

## 8.10. הסכמים מהותיים

### 8.10.1. MRC

(א) הסכם לרכישת גז טבעי מאנרג'יאן- ראה סעיף 8.2.1 להלן.

(ב) הסכם תפעול - א.א.ר.סי. תפעול בע"מ - MRC התקשרה בהסכם תפעול עם א.א.ר.סי. תפעול בע"מ (להלן: "א.א.ר.סי. תפעול"), המוחזקת, בחלקים שווים, על ידי בעלות המניות ב-MRC (במישרין או בעקיפין), מכוחו תעניק ל-MRC שירותי תפעול ותחזוקה שוטפים לאתר. בהתאם להוראות הסכם התפעול, העמידה החברה (כמו גם בעלי המניות הנוספים בא.א.ר.סי. תפעול) ערבות בעלים בסך של עד 55 מיליון ש"ח, וזאת להבטחת התחייבויותיה של א.א.ר.סי. תפעול כלפי MRC ובכפוף למגבלת האחריות של א.א.ר.סי. תפעול מכוח הסכם התפעול.

(ג) הסכם מימון מיום 21 בנובמבר 2019 למימון חלק מעלות רכישת תחנת אלון תבור מחברת החשמל במסגרת הליך ההפרטה שניהלה המדינה. ההסכם הינו במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של תאגידי בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים וכן תאגידי בנקאיים בינלאומיים בתנאי Limited Recourse בסך כולל של 1.65 מיליארד ש"ח.

(ד) הסכם מימון מיום 16 באוגוסט 2022 במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של גופים פיננסיים מקומיים בהובלת בנק הפועלים בסך כולל של כ- 1.05 מיליארד ש"ח להעמדת החוב הבכיר בתנאי Limited Recourse להקמת תחנת הפיקר.

### 8.10.2. קסם

הסכם בעלי מניות מיום 9 בדצמבר 2018 להשקעה בחברת קסם. על פי ההסכם התחייבה הקבוצה לממן את פעילות הפיתוח של קסם עד לסך כולל של 40 מיליון ש"ח ("סכום ההשקעה הראשוני") באמצעות הלוואות בעלים. סך של עד 30 מיליון ש"ח יישא

ריבית בשיעור של 6%. בגין 10 מיליון ש"ח נוספים תישא ההלוואה ריבית בשיעור של 10%. סכומים העולים על סכום ההשקעה הראשוני יועמדו פרו-ראטה על ידי כלל בעלי המניות בקסם וכך גם ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית. בחודש ינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, מסגרת ההלוואה הנוספת גדלה מסך של 10 מיליון ש"ח ל-20 מיליון ש"ח.

## 8.11. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת על מנת להפוך לשחקן משמעותי בתחום ייצור החשמל, הן בדרך של ייזום והקמה של תחנות כוח חדשות (קסם) והן בדרך של ייזום פרויקטים של אנרגיה מתחדשת. האסטרטגיה של החברה הינה להתמקד בשלוש הסגמנטים הבאים של השוק:

- (א) תחנות כוח קונבנציונאליות המונעות בגז טבעי.
  - (ב) מתקני ייצור פוטו-וולטאים בשטחים גדולים בשילוב אגירה בסוללות, לרבות בשילוב עם חקלאות (אגרו וולטאי)
  - (ג) מתקני אגירה בסוללות Stand Alone
- באופן כללי, אסטרטגיית החברה הינה להשקיע בהקמת פרויקטים במטרה להחזיקם לטווח ארוך על מנת להנות מתזרים מזומנים יציב לאורך זמן. לפיכך מכוונת החברה להשגת תשואות פרויקט (Project IRR) גבוהות יחסית.

## 8.12. גורמי סיכון

### 8.12.1. סיכונים מאקרו

#### (א) שינויים במצב הביטחוני בישראל

למועד הדוח, למעט עיכוב בהפעלה המסחרית של פרויקט הפיקר של MRC שנגרם בעיקרו מהימנעות של מומחים זרים מטעם קבלן ההקמה להגיע לארץ, אין למלחמת חרבות ברזל השפעות מהותיות על היקף פעילותה העסקית של החברה. עובדים ישראלים עבדו בפרויקט במהלך המלחמה ומאז הפסקת האש שבו מרבית המומחים הזרים לעבודה בישראל. להערכת החברה לא צפויה למלחמה השפעה על פרויקט הפיקר שצפוי להגיע להפעלה מסחרית במהלך הרבעון השני של שנת 2025.

למרות זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה בתחום האנרגיה 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 השלכות על פעילויותיה של החברה והיקפן ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה.

#### (ב) האטה כלכלית, מיתון או משבר פיננסי במשק

האטה כלכלית במשק אשר עשויה להביא לפגיעה בביקוש לחשמל עלולה להאט במעט את פעילות החברה בתחום האנרגיה אם כי במידה מוגבלת שכן קבועי הזמן מפיתוח פרויקט ועד סגירתו הפיננסית ובנייתו הינם ארוכים ונמשכים מספר שנים על פי רוב. למרות זאת למשבר פיננסי במשק, ככל שיתרחש, עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על היכולת לגייס הון לטובת ייזום והקמת הפרויקטים, הן במישור של גיוס חוב בכיר פרויקטאלי לזמן ארוך והן במישור של גיוס ההון העצמי הנדרש לפרויקטים.

פיחות חד בשער הדולר או היורו עשוי גם הוא להשפיע לרעה על עלויות ההקמה של הפרויקטים שכן הוא מייקר את עלויות הציוד הנדרש להקמת תחנות הכוח השונות ואת עלויות הגז הצפויות. עם זאת מחירי החשמל בישראל מושפעים במידה רבה מעלויות הגז הטבעי ובמידה פחותה מעלות הפחם. מרכיבים אלה נקובים גם הם במט"ח ועליית מחירם צפויה להתבטא לאחר זמן התאמה מסוים במחירי החשמל.

MRC לרבות הפיקר חשופים פחות להאטה כלכלית או משבר פיננסי בשל תעריפי הזמינות הגבוהים יחסית להם הינם זכאים ובשל העובדה, כי החוב הבכיר כבר הועמד וההון העצמי כבר הושקע. חלק משמעותי מהריבית על החוב הבכיר הינה ריבית קבועה וחלק משמעותי מתעריף הזמינות צמוד לבחירתה למטבע היורו באופן שממתן במידה רבה חשיפה מטבעית.

#### (ג) סיכון סייבר

ל-MRC תשתיות מערכות מידע, אשר תומכות בכל תחומי פעילותה, דבר המעלה את החשיפה לאיומים ולסיכונים באבטחת המידע ולסיכונים סייבר. תקיפת סייבר לצורך חדירה למערכות המידע או לפגיעה בהן, בשימוש התקין בהן, או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת מידע ואובדן מידע, פגיעה במוניטין החברה ו/או MRC והוצאות שיקום המערכות. עם זאת, MRC כמו גם קסם ופרויקטים אחרים של שמיר אנרגיה, נדרשים לעמוד בדרישות אבטחת סייבר מחמירות של קב"ט משרד האנרגיה כך שרמת אבטחת הסייבר שלהם עומדת בתנאים מחמירים ביותר.

**(א) שינויים רגולטורים בתחום ייצור החשמל**

תחום ייצור החשמל על ידי יצרני חשמל פרטיים בישראל ומכירת החשמל מוסדרים בחוק משק החשמל. בהתאם לרגולציה בתחום זה, בכפוף לאסדרת השוק, החלטות רגולטוריות כאמור משפיעות באופן ישיר על רווחיותה של פעילות זו.

**(ב) כשל באספקת גז טבעי** – פעילות האנרגיה תלויה באספקת גז טבעי אשר הינו הכרחי לייצור החשמל על ידי MRC, קסם ותחנות כוח קונבנציונאליות עתידיות, ככל שתהיינה. לעליית מחיר הגז הטבעי עשויה להיות השפעה שלילית על התוצאות העסקיות. מחסור בגז טבעי גם הוא עשוי להשפיע לרעה על התוצאות העסקיות ואולם על פי הרגולציה מחויבות תחנות קונבנציונאליות להיות מסוגלות לפעול על סולר כדלק גיבוי.

**(ג) עלות חומרי גלם**

לשינויים בעלות חומרי הגלם העיקריים עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות. כך, התייקרות בעלות הפאנלים הסולאריים, הממירים וסוללות Lithium Ion המשמשים את הפרויקטים הפוטו-וולטאיים והאגירה או בעלות הגז הטבעי המשמש כמקור אנרגיה לצורך ייצור החשמל על ידי תחנות כוח צפויה לגרום ירידה ברווחיות.

**(ד) סיכוני מדד והצמדה**

לעלייה בשיעור האינפלציה עשויה להיות השפעה לרעה על התוצאות העסקיות שכן היא עשויה לייקר את עלויות התפעול והתחזוקה ובמידה מסוימת גם את עלויות ההקמה של הפרויקטים וכן את עלויות שירות החוב של הפרויקטים ככל שמדובר בחוב שקלי צמוד מדד. כמיטיגציה לסיכון זה ניתן ליזם לבחור האם להצמיד חלק ניכר מתעריף הזמינות למדד המחירים לצרכן. עם זאת בפרויקטים בהם עיקר ההכנסות נובעות ממכירת אנרגיה בניגוד לזמינות, קיימת חשיפה מסוימת שכן מחיר האנרגיה אינו בהכרח צמוד למדד המחירים לצרכן אלא מושפע לאורך זמן ממשתנים אחרים כגון שערי מט"ח, מחיר הגז הטבעי, מחיר הפחם (במידה פחותה יותר ועוד). על מנת להקטין חשיפה למדד המחירים לצרכן פועלת שמיר אנרגיה לבנות את המימון הפרויקטאלי באופן המאפשר גמישות רבה לביצוע מימון מחדש (Refinance) מתוך כוונה להוזיל עלויות מימון על פני זמן.

#### (ה) סיכוני ריבית

MRC חשופה במעט לשינויים בשער הריבית. כ- 20% מהחוב הבכיר שלה לזמן ארוך הינו בריבית משתנה לפי שער היורבור ללא שבוצע קיבוע ריבית באמצעות עסקת Swap.

לגבי פרויקטים אחרים כגון קסם ואחרים, עליית ריבית בתקופת הקמת הפרויקטים עשויה לייקר את עלויות ההקמה במידת מה ככל שתינטלנה הלוואות שקליות בריבית משתנה לפי ריבית בסיס שהינה ריבית בנק ישראל. לפיכך חותרת החברה לקבוע בהסכמי המימון מנגנונים אשר מאפשרים במצבים של עליית ריבית להמיר את החוב לחוב לפי בסיס ריבית קבועה (על פי רוב על פי תשואת אגרות חוב לזמן ארוך של ממשלת ישראל). ככל שמדובר בחוב לזמן ארוך נקוב במט"ח ניתן לבצע עסקאות הגנה ארוכות טווח (Interest Rate Swaps) שהן אמצעי מקובל להגן מפני עליית ריבית.

#### (ו) סיכונים סביבתיים

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים הכרוכים בהקמת והפעלת תחנות כוח וכן בעמידה בתנאי הרגולציה הסביבתית, ראו סעיף 8.9 לעיל.

### 8.12.3. גורמי סיכון מיוחדים לחברה

#### (א) תלות בספקי תחזוקה

ל-MRC חוזים ארוכי טווח להפעלה של תחנות הכוח שבבעלותה וכן הסכמים ארוכי טווח עם ספקי הציוד לתחזוקה של תחנות הכוח. אי עמידה של הספקים בהסכמים עלולה לגרום לפגיעה באספקת חשמל ולהשפעה שלילית על התוצאות העסקיות. על מנת לבצע מיטיגציה לסיכונים כאמור קיימים מנגנונים חוזיים סטנדרטים כגון קנסות על ביצועים מופחתים, מגבלות אחריות גבוהות וערבויות חברת אם של בעלות המניות של חברת התפעול MRC Operation.

#### (ב) אי עמידה בפרמטרים תפעוליים

אי עמידה בפרמטרים תפעוליים שונים, ובפרט ביעדי הזמינות של MRC, עלולים לפגוע מהותית בתוצאות MRC, ובמקרים מסוימים אף להביא לאי עמידה בתנאי רישיונות הייצור שלה ולגרום להשעייתם או לביטולם. המיטיגציה לסיכון זה מתוארת בסעיף 1 לעיל.

#### (ג) תעריפי מכירה והיקף מכירה לרשת על ידי MRC נמוכים מהתחזית

חלק מרווחי MRC תלוי בהיקף מכירת החשמל לרשת (למנהל המערכת). מכיוון שהיקפי החשמל הנמכר ומחירי המכירה נקבעים בהליך מכרזי, באמצעות הצעת הצעות להפעלה, תיתכן ירידה במחירי החשמל הנמכר ובהיקפם. ירידה כאמור עשויה לפגוע ברווחיותה של MRC. סיכון זה תקף גם לגבי קסם אנרגיה כאשר המיטיגציה העיקרית לעניין זה הינה הנצילות הגבוהה הצפויה שלה בייצור אנרגיה מגז טבעי ומיקומה הגיאוגרפי בלב אזורי הביקוש.

8.12.4. הערכת החברה על ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילותה בתחום זה

מידת ההשפעה			גורמי סיכון	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שינויים במצב הביטחוני בישראל.</li> </ul>	סיכונים מקרו
	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ האטה כלכלית, מיתון או משבר פיננסי במשק</li> </ul>	
X			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ סיכון סייבר</li> </ul>	
	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ סיכונים מדד והצמדה</li> </ul>	
	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ סיכונים ריבית</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שינויים רגולטורים בתחום ייצור החשמל</li> </ul>	סיכונים ענפיים
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ כשל באספקת גז טבעי</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עלות חומרי גלם</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ סיכונים סביבתיים</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תלות בספקי תחזוקה</li> </ul>	סיכונים מיוחדים
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אי עמידה בתכניות העסקיות</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אי עמידה בפרמטרים תפעוליים</li> </ul>	
		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תעריפי מכירה והיקף מכירה לרשת על ידי MRC נמוכים מהתחזית</li> </ul>	

## 9. השקעות בתחום המימון

### 9.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות בתחום המימון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הדוח (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	שווי בספרים (*)	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח
מניף	9.2	1999	49.48%	277,525	469,681	483,821
דוידסון	9.3	2015	42.4%	22,382	לא סחירה	לא סחירה
Finergy	9.4	2021	70%	29,585	לא סחירה	לא סחירה

(\*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

### 9.2 מניף

#### 9.2.1 בללי

מניף הינה חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

מניף הוקמה בשנת 1999 ועוסקת בהעמדת מימון המגובה בביטחונות ליזמים בענף הנדל"ן, כאשר עיקר המימון שמועמד הינו לצרכי השלמת הון עצמי הנדרש ליזמים כאמור לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה. מיום התאגדותה ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מניף הייתה מעורבת במימון מאות פרויקטים בתחום הבניה.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מניף מקבלת תמורה, בעיקר, בדרך של ריבית משתנה, כאשר היא העניקה מימון לפרויקט אחד בריבית קבועה וכן עמלות שונות. כמו כן, בחמש התקשרויות שונות עם לקוחות להם העניקה מניף מימון, היא זכאית, בנוסף לאחוז משתנה מסכום המימון, גם לאחוז מרווחי הפרויקטים ("קיקר"). שיעור הריבית והתקופה בה מחושבת הריבית (המועד בו מצטרפת הריבית לקרן) נקבעים בהתאם לסיכוני הפרויקט, למו"מ המסחרי מול היזם ולתנאי השוק.

החשיפה של מניף לסיכונים המקובלים בתחום הפעילות מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח של מניף ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח, והן מהביטחונות השונים שמקבלת מניף מכל לקוח.

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

סיכון האשראי שאליו חשופה החברה הינו סיכון להפסד כתוצאה מהאפשרות שהלווה לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי מניף.

להלן תיאור תהליך המימון, כפי שמתבצע על ידי מניף:

## 9.2.2. תהליך סינון לקוחות

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

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

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

## 9.2.3. תהליך החיתום עם הלקוח

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

9.2.3.2 ישנן מספר תחנות לסינון לקוחות, החל מסינון ראשוני במסגרתו בוחנים את היזם, מיקום ואופי הפרויקט, התאמת היזם לפרויקט הנדון, היקף המימון הנדרש וכיו"ב. אם הפרויקט עבר את שלב הסינון הראשוני, מבוצע במניף תהליך סדור משלב גיבוש הצעה ראשונית ליזם ועד להכנת הסכם מימון והעמדת המימון וזאת על פי מדרג הסמכויות שאושר על ידי דירקטוריון מניף במהלך תקופת הדוח מניף



קבעה מדרג סמכויות להחלטות בנוגע למתן מימון לפרויקטים של לקוחותיה. כמו כן, מניף מקיימת דיונים תקופתיים בתמהיל סיכון תיק הלקוחות שלה.

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

9.2.3.4. הליך החיתום של מניף הוכיח את עצמו לאורך שנות פעילותה, ובהתאם שיעור אי הפירעון של קרן ההלוואות שמניף העמידה בישראל, מיום התאגדותה ועד למועד אישור הדוח, עמד על כ-0.3% בלבד מהקרן שהעמידה ללקוחותיה.

#### 9.2.4. תנאים עיקריים בהסכמי המימון ללקוחות מניף

9.2.4.1. שיעור המימון שניתן על ידי מניף עומד לרוב בטווח של 50%-70% מההון העצמי הנדרש בפרויקט או מעודפי הפרויקט והמימון מועמד לתקופה של שנתיים עד ארבע שנים בממוצע, הכל כמוסכם בין הצדדים בהסכם ההתקשרות.

9.2.4.2. ברוב המוחלט של ההסכמים, היזם ישלם לחברה תמורה בדרך של ריבית משתנה או קבועה שתשולם לחברה בסיום הפרויקט או חלק מרווחי הפרויקט, בנוסף לעמלות שונות. מובהר, כי נכון למועד אישור הדוח, בחמש התקשרויות זכאית מניף בנוסף לאחוז משתנה מסכום המימון גם ל"קיקר" בדמות אחוז מרווחי הפרויקט. שיעור הריבית והתקופה בה מחושבת הריבית (המועד בו מצטרפת הריבית לקרן) נקבעים בהתאם לסיכוני הפרויקט, למו"מ המסחרי מול היזם ולתנאי השוק.

9.2.4.3. תקופת המימון של כל לקוח משתנה מהסכם להסכם וזאת בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט וכן הסכמת מניף, כאשר בממוצע המימון מועמד ללקוחות מניף לתקופה של שנתיים עד ארבע שנים.

ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון בת שנה ממועד חתימת ההסכם, ליזם קיימת אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל.

9.2.4.4. מנגנון הפירעון המוקדם שנקבע (ככל שנקבע כזה בהסכם) במועד מתן ההלוואה, מעניק פיצוי לחברה רק בגין אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם (כאשר כל פרויקט לגופו), ובסכום שאינו מהותי, ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת, מתקיים קריטריון ה-

9.2.4.5. נכון למועד אישור הדוח, כל ההלוואות הקיימות כיום בספרי מניף, למעט הלוואות שניתנו לחמש התקשרויות שונות עם יזמים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הן הלוואות בריביות קבועות ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים, הלוואות ("plain vanilla") העומדות בקריטריון ה-SPPI, לכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לתקן ה-IFRS 9.

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

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

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

<sup>14</sup> על פי תקן IFRS9, נכס פיננסי יימדד בעלות מופחתת במידה ומתקיימים שני (2) התנאים הבאים, במצטבר: א. הנכס הפיננסי מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן, ב. התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. בנוסף, קובע תקן IFRS9 שלצורך בחינת מאפייני תזרימי המזומנים החוזי, מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה-SPPI.

מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת מניף כבעל שעבוד בדרגה שניה, מניף לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה.

9.2.4.9. במספר מקרים מועמדות לטובת מניף בטוחות נוספות שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון, כגון: זכויות חוזיות לגבי או בקשר למקרקעין, זכויות חוזיות לקבלת תקבולים המגיעים מהבעלים ו/או רוכשי יחידות הדיור בפרויקט הנדון או אחר, תקבולים או הכנסות אחרות מהפרויקט הנדון או פרויקט אחר של היזם, את העודפים שיש ו/או שיהיו בפרויקט הנדון או אחר, פוליסת ביטוח הסיכונים הקבלניים שתוצא בגין הפרויקט.

9.2.4.10. כאשר אין בנק מלווה הקשור לפרויקט או בטרם אושר ליווי בנקאי לפרויקט, השעבוד שניתן לחברה על ידי הלווה הינו בדרגה ראשונה.

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

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

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

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

9.2.4.15. בחלק מעסקאות המימון מסוג אובליגו בטחונות בהם התקשרה מניף, לחברה ניתנים שעבודים בדרגה ראשונה, ולחברה יש הזכות והיכולת לממש את הבטוחות הללו בעת הפרת הסכם המימון על ידי הלווה.

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

#### 9.2.5 מעקב שוטף אחר הפרויקטים במימון מניף

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

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

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

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

#### 9.2.6 פרטים אודות האשראי הניתן על ידי מניף

מניף מעמידה את המימון ללקוחותיה לתקופה ברורה וקצובה עם מועדי פירעון קבועים של קרן ותמורה, בהתאם לתקופת הפרויקט, כאשר לרוב תקופה זו עומדת על 2-4 שנים. הנתונים המפורטים בסעיף זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה מניף עבור פרויקטים בישראל.

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מניף טרם החלה בפעילותה בתחום המימון לפרטיים ובפרט לקבוצות רכישה וכן אובליגו בטחונות לפרטיים באמצעות חברות הבת שלה ומשכך לא פעלה למתן סוג מימון אחר מלבד המפורט לעיל.

למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים, כאשר נכון למועד המאזן כ-67% מלקוחות מניף עובדים מולה זה יותר משלוש שנים ולא הוכרה בגינם הפשרה ספציפית להפסדי אשראי.

#### 9.2.7 פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2024

כ-93.6% מהיקף הלוואות (המהוות כ-96.8% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-0.2% מהיקף הלוואות (המהוות כ-1.1% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע וכ-6.2% מהיקף הלוואות (המהוות כ-2.2% ממספר הפרויקטים) משתתפות ברווחי הפרויקטים בלבד אך משתתפות ברווחי הפרויקטים בתוספת ריבית משתנה על קרן המימון. למועד אישור דוח זה, מניף לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

9.2.8. ריכוז נתוני האשראי (\*\*\*) (אלפי ש"ח) (\*)

ליום 31 בדצמבר		
(*) 2023	(*) 2024	
2,089,229	2,467,383	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
18,770	203,382	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
12,659	27,554	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
23,818	50,688	יתרת האשראי בגין חובות בקשיים
3,063	9,711	סכום ההפרשה הספציפית בגין חובות בקשיים
192,231	192,231	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
16,714	18,552	סכום האשראי הממוצע ללווה

(\*) האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי.  
 (\*\*\*) אשראי במונחי קרן.

9.2.9. פרטים אודות הלווים העיקריים

ליום 31 בדצמבר 2024, למניף 8 הלוואות בהיקפים של כ-637 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-26% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו 9.75%-16%.

9.2.10. מימון הפעילות

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

9.2.10.2. במטרה להקטין חשיפה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים העצמיים שלה, למניף שיתוף פעולה עם גופי מימון אחרים לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו, מניף מגייסת כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית). לתאריך המאזן, היקף הפעילות האמורה (סכום המימון שגייסה מניף מהתאגידים הפיננסיים) עומד על סך של 225 מיליוני ש"ח.

מניף רואה בשיתופי פעולה אלו פוטנציאל צמיחה עתידי משמעותי ופועלת להעמקת שיתופי פעולה אלו.

9.2.10.3. במהלך תקופת הדוח מניף ביצעה הקצאות פרטיות על דרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה א') וסדרת אגרות החוב (סדרה ב') בהיקף כולל של כ-236 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, מניף הנפיקה 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, על פי התשקיף ודוח הצעת מדף מיום 28 בינואר 2025.

#### 9.2.11. התמורה

בתמורה להענקת המימון כאמור, עיקר ההכנסות של מניף מתקבלות מריבית קבועה או משתנה ובמקרים ספורים, חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו ("התמורה"), וכן עמלות שונות. מובהר, כי נכון למועד הדוח, מניף מקבלת בעיקר תמורה בדרך של ריבית משתנה, אולם בכ-1.1% מהפרויקטים להם מניף העניקה מימון, מניף מקבלת תמורה קבועה ובכ-2.2% מהפרויקטים להם היא העניקה מימון היא מקבלת תמורה משתנה בתוספת אחוזים מרווחי הפרויקטים.

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

#### 9.2.12. הביטחונות הניתנים למניף במסגרת פעילות המימון

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

#### 9.2.13. מגבלות וחקיקה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.2.14. תשלומים לחברה

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

#### 9.2.15. להלן מידע כספי תוצאתי אודות מניף (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
184,011	332,026	423,403	הכנסות
121,886	162,414	197,668	רווח לפני מס
92,709	124,509	151,858	רווח נקי לשנה

#### 9.2.16. להלן מידע כספי מאזני אודות מניף (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
2,603,478	3,218,498	נכסים
2,152,785	2,655,566	התחייבויות
450,693	562,932	הון
347,158	281,901	הון חוזר
(427,973)	(421,996)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת



### 9.3 קרן Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")

בשנת 2015 הקימה החברה, יחד עם בעלי מניות וצדדים שאינם קשורים לה, את קרן דוידסון, במסגרתה התחייבו הצדדים להקמת קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות הייטק בצמיחה. פעילות דוידסון מתמקדת בעיקר בעיר ברלין. לחברה דירקטור אחד מתוך 3 בדירקטוריון דוידסון. למועד הדוח, השקיעה החברה בדוידסון סך של כ- 12 מיליון אירו (כ-49.5 מיליון ש"ח). כמו כן, התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-9.5 מיליון אירו (כ-37.8 מיליון ש"ח).

#### 9.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות דוידסון (באלפי יורו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
-	-	הכנסות
(111)	(80)	הפסד תפעולי
(1,562)	(4,245)	הפסד לתקופה

#### 9.3.2 להלן מידע כספי מאזני אודות דוידסון (באלפי אירו):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
17,666	13,290	נכסים
18	14	התחייבויות
17,648	13,276	הון עצמי
1,748	1,775	הון חוזר
(134)	(85)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

### 9.4 ("Finergy") Finergy Capital LLC

ביום 28 במאי 2021 החברה התקשרה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("היזמים"), בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם" או "ההתקשרות"), לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital LLC, המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ-60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של Finergy, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP - Volumetric)

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

למועד הדוח, Finergy התקשרה בהסכם למימון שלוש עסקאות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השקיעה נטו (בניכוי סכומים שהתקבלו) ב-Finergy של 9.5 מיליון דולר (29.5 מיליון ש"ח).

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy.

#### 9.4.1. מידע בספי תוצאתי אודות Finergy (באלפי דולר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(382)	58	רווח (הפסד) תפעולי
(382)	58	רווח (הפסד) לשנה

#### 9.4.2. מידע בספי מאזני אודות Finergy (באלפי דולר)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
31,780	8,943	נכסים
32,807	10,307	התחייבויות
(1,027)	(1,364)	גרעון בהון
(27,536)	(8,457)	גרעון בהון החוזר

## 10. השקעות בתחום הנדל"ן

### 10.1. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות הנדל"ן

10.1.1. מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות פרטיות בתחום הנדל"ן ליום 31

בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

שוי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח	שוי שוק	שוי בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
לא סחירה	לא סחירה	222,116	42.34%	1999	10.3	מגדלי הוד השרון
לא סחירה	לא סחירה	4,828	35%	2007	10.4.2	JC (קבוצת ג'רביניה)
לא סחירה	לא סחירה	-	27.5%	2016	10.4.3	TVJ
לא סחירה	לא סחירה	27,420	- 33.33% 30%	2018- 2021	10.5	השקעה בנדל"ן בארה"ב
לא סחירה	לא סחירה	26,620	50%	2021	10.6	מבטח אור
לא סחירה	לא סחירה	53,850	70%	2022	10.7	Mivtach MS

(\*) השווי בספרים כולל הלוואת בעלים.

10.1.2. מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בכנסי נדל"ן (באלפי ש"ח)

שוי בספרים	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	הנכס המוחזק
92,879	55.95%	1971	10.8	נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח, ישראל
22,980	20%	2021	10.9	נכס נדל"ן מניב ברמת גן, ישראל

### 10.2. השקעות בנדל"ן בישראל

10.2.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

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

ענף הנדל"ן המניב מושפע, בין היתר, משינויים בביקושים עקב המצב הכלכלי בישראל וכן

המצב הפוליטי-בטחוני, מדיניות הממשלה בהשקעה בתשתיות ובשיווק קרקעות וקצב הליכי תכנון ורישוי. כמו כן, נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו.

#### 10.2.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

#### 10.2.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

ההאטה בהשקעות בתחום ההייטק, שהחלה בשנת 2023 והתעצמה בעקבות המלחמה, ממשיכה להעיב על שוק המשרדים. הדבר בא לידי ביטוי במשאים ומתנים ארוכים יותר וחתימות הסכמים לתקופות קצרות מהרגיל. עם זאת, בשוק המשרדים מתבלטת המגמה לנכסים יוקרתיים במקומות מרכזיים שזוכים לביקושים חזקים. ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2024 בהשוואה לחודשים אוקטובר-נובמבר 2024, נמצא, כי מחירי הדירות החדשות עלו בכ-0.4% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי בחודשים נובמבר-דצמבר 2024 לעומת בחודשים נובמבר-דצמבר 2023, נמצא כי מחירי הדירות בסך הכל עלו בכ-7.3%, בעוד שמחירי הדירות החדשות עלו בכ-0.7%<sup>15</sup>.

#### 10.2.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן המניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב וכן תנאי ההתקשרות עם השוכרים ומידת חוסנם הפיננסי.

<sup>15</sup> אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שינוי במחירי שוק הדירות, פברואר 2025.

ככלל, גידול בביקושים לשטחי נדל"ן מניב כתוצאה מצמיחה במשק עשוי להוביל לעלייה בדמי השכירות וכפועל יוצא להגדיל את הכדאיות בהשקעות בתחום פעילות זה.

#### 10.2.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

#### 10.2.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

### 10.3. **מגדלי הוד השרון בע"מ**

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

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הוועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. במהלך שנת 2023 התוכנית קיבלה תוקף ומגדלי הוד השרון הכירה בזכויות הנוספות במסגרת הערכת שווי חיצונית.

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

ההלוואה שלעיל ראו ביאור 9.ב.1(7) לדוחות הכספיים וסעיף 10.3.3 (ו') להלן.

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

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

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

### 10.3.1. מידע כספי תוצאתי אודות מגדלי הוד השרון (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
79,960	80,157	הכנסות
62,298	62,984	רווח גולמי
75,897	35,361	רווח לפני מס
59,819	28,869	רווח נקי לשנה

### 10.3.2. מידע כספי מאזני אודות מגדלי הוד השרון (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
1,113,979	1,116,751	נכסים
566,862	597,958	התחייבויות
511,294	518,783	הון עצמי
(5,943)	(242,424)	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)
46,255	48,894	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

10.3.3. גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	
שם הנכס:	פארק הוד השרון.
מיקום הנכס:	איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים:	סה"כ שטח 70,285 מ"ר: שטח עיקרי 69,331 מ"ר, מחסן 954 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,253.
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	42.33%
ציון שמות השותפים לנכס:	החברה, אשטרום נכסים, ותמיר מיצר החזקות בע"מ.
תאריך רכישת הנכס:	1999
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות מלאה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).

(ב) נתונים עיקריים

עלות רכישה והקמה	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%
545,639	1,020,840	1,084,450	1,098,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	52,089	39,267	2,794	רווחי שערורך בתקופה (באלפי ש"ח)
	91%	92%	91%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
63,407	64,290	64,290	64,290	שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)
62,230	66,360	66,583	66,583	סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)
95	101	104	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
77	95	88	88	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות
60,897	62,298	62,984	62,984	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
60,897	62,298	62,984	62,984	NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)
6.0%	5.7%	5.7%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.0%	5.7%	5.7%	5.7%	שיעור תשואה מתואם (%)
34	34	34	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100%
<b>הכנסות:</b>			
62,230	66,360	66,583	מדמי שכירות – נדל"ן להשקעה
13,250	13,600	13,574	מדמי ניהול
75,480	79,960	80,157	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
14,583	17,662	17,173	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת והפחתות
14,583	17,662	17,173	<b>סה"כ עלויות:</b>
60,897	62,298	62,984	<b>רווח גולמי</b>
<b>התאמות</b>			
60,897	62,298	62,984	<b>NOI (נדל"ן להשקעה):</b>



(ד) שוכרים עיקריים בנכס

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

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	
695	2	21,187	695	2	21,067	רבעון 1
250	0	21,103	12,469	2	20,260	רבעון 2
8,755	1	21,152	-	-	17,130	רבעון 3
4,332	3	18,334	4,332	3	17,130	רבעון 4
8,887	6	62,625	20,029	14	51,038	שנת 2026
6,191	4	49,793	6,191	4	29,250	שנת 2027
7,095	3	41,000	6,465	2	20,540	שנת 2028
26,195	12	101,910	12,219	4	16,007	שנת 2029 ואילך
<b>62,400</b>	<b>31</b>	<b>337,104</b>	<b>62,400</b>	<b>31</b>	<b>192,422</b>	<b>סה"כ</b>

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

## (ו) מימון ספציפי

הלוואה א':		מימון ספציפי		
232,308	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי	
175,947	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
24,615	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח) *:	31.12.2023		
394,095	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
410,511		31.12.2024 (אלפי ש"ח)	שווי הוגן ליום	
20/12/2023	27/10/2016		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
200,000	350,000		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
3.7%	3.1%	31.12.2024	שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום	
קרוני לפירעון בתום שנתיים ב-20/12/2025. ריבית לפירעון מידי רבעון.	קרוני וריבית פירעון ב-64 תשלומים החל מרבעון 1/2016.		מועדי פירעון קרוני וריבית	
עמידה באמות הפיננסיות הבאות: יחסי ביסוי – NOI (*) כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.			תניות מרכזיות אחרות	
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיון	
לא (**)			האם מסוג non-recourse	

(\*) "NOI" – תקבולי דמי השכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה. "החלויות השוטפות" – התשלומים שחלו על מגדלי הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרוני, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי.  
יחס ה – TLV – היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(\*\*) קיימת ערבות בעלים על מלוא הסכום

## (ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2024

הסכום המובטח על ידי השעבוד	פירוט	סוג	שעבודים
ערבות בעלים בגובה יתרת ההלוואות (כמפורט בסעיף 10.3.3.ו')	שעבוד זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות, התחייבות שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווה.	דרגה ראשונה	לחברת הראל לביטוח בע"מ שממנה נטלה מגדלי הוד השרון הלוואות כמפורט בסעיף 10.3.3.ו'

פרטים אודות הערכת השווי (ח)

נתונים לפי 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	1,098,900	1,084,450	1,028,840
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם מעריך השווי בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,192 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,192 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-71,365 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל- 70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.
חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- 71,365 מ"ר שטח עיקרי – 69,410 מ"ר מחסן- 1,782 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות	סה"כ שטח- 71,365 מ"ר שטח עיקרי – 69,410 מ"ר מחסן- 1,782 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 יחידות חניות עליות – 383 יחידות
מחיר מכירה למ"ר בר- השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	שטח עיקרי: תפוס- 13,000-13,500 ש"ח למ"ר פנוי- 11,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: -3,200 7,000 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 90,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס- 13,000-13,500 ש"ח למ"ר פנוי- 11,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: -3,200 6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 90,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס- 11,800-11,250 ש"ח למ"ר פנוי- 9,500-8,900 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: -3,200 6,300 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חניה עלית – 30,000 ש"ח למ"ר
טווח מחירים למ"ר בר- השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 14,000 15,100 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 17,470 22,720 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 14,000 15,100 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 17,470 22,720 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נווה נאמן (מעטפת) - 11,000- 12,500 ש"ח למ"ר מרכז העיר הוד השרון (גמר)- 16,150 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (מעטפת) - 12,500 14,500 ש"ח למ"ר
חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Approach)	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטרים מרכזיים אחרים	נתונים לפי 100% Comparison Approach)
-	-	-	-	חלק 2: <b>אם ההערכה בגישת תזרימי מזומנים (Income Approach)</b>
סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות – 1,253 יחידות. חניות עלית – 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות – 1,253 יחידות. חניות עלית – 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,285 מ"ר שטח עיקרי – 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות – 1,253 יחידות.	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
דמי שכירות: שטח עיקרי- 70-73 ש"ח למ"ר שטח פנוי 55-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 62 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעית: תפוס – 407 ש"ח לחניה פנוי - 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עליות: 200 ש"ח לחניה.	דמי שכירות: שטח עיקרי- 75 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 84 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעית: תפוס – 546 ש"ח לחניה פנוי - 500 ש"ח לחניה	דמי שכירות: שטח עיקרי- 75 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-68 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 84 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעית: תפוס – 546 ש"ח לחניה פנוי - 500 ש"ח לחניה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	
עיקרי מושכר – 6.8% עיקרי פנוי – 7.2% מחסנים מושכרים- 6.8% מחסנים פנוי- 7.2% חניות תת קרקעיות תפוסות 6.8% פנויות- 7.2% חניות עליות – 6.8%	עיקרי מושכר – 7% עיקרי פנוי – 7.4% מחסנים מושכרים- 7% מחסנים פנוי- 7.4% חניות תת קרקעיות תפוסות 7% פנויות- 7.4%	עיקרי מושכר – 7% עיקרי פנוי – 7.4% מחסנים מושכרים- 7% מחסנים פנוי- 7.4% חניות תת קרקעיות תפוסות 7% פנויות- 7.4%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	זמן עד מימוש רעיוני	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור היוון בעת מימוש רעיוני ( Reversionary Rate)	
תוספת שווי מרווח חשמל – 30,710 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל – 29,575 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל – 34,652 אלפי ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים:	

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

השכירות הבסיסיים (גישת היוון ההכנסות) באלפי ש"ח

7.25%	7.04%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2024
955,640	984,610	1,026,430	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
7.25%	7.04%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2023
922,320	950,010	990,640	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
7.25%	6.89%	6.75%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2022
873,270	918,410	937,950	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל

#### 10.4. השקעה בנדל"ן בהודו

##### 10.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

###### כלכלת הודו

הודו עוסקת בשנים האחרונות בקידומה למעצמה כלכלית, הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם תוכניות ארוכות טווח לפיתוח המרחב האלחוטי (כבלים וסיבים), הפיכת ערים לערים חכמות עם גישה לאינטרנט אלחוטי ועוד. בשנת 2024, שיעור האינפלציה בהודו הסתכם בכ-5.22% והתחזית לאינפלציה בהודו לשנת 2025 עומדת על כ-4.8%<sup>16</sup>.

התוצר המקומי הגולמי (GDP) בהודו לכל שנת 2024 הסתכם בכ-6.2% והתחזית לשנת 2025, צופה כי התוצר המקומי הגולמי יסתכם לשיעור של כ-6.5% ויציב את כלכלת הודו ככלכלה החמישית ברשימת 10 הכלכלות הגדולות בעולם<sup>17</sup>.

###### ענף הנדל"ן בהודו

ענף המגורים בהודו מאופיין במחסור ביחידות דיור ובתחום זה צפויה התרחבות בשנים הקרובות, במיוחד לאור תוכנית הממשלה "מגורים לכל אזרח". בין המאפיינים שצפויים לתרום באופן חיובי להמשך הביקושים לדירות מצויים הגידול בהכנסה הפנויה, התפתחות

<sup>16</sup> הנתונים נלקחו מאתר שכתבתו: <https://www.forbesindia.com/article/explainers/inflation-rate-india/85983/1> ו- [economictimes.indiatimes.com](https://economictimes.indiatimes.com)  
<sup>17</sup> הנתונים נלקחו מאתר: [sarkaritel.com](https://sarkaritel.com)

שוק המשכנתאות, גידול האוכלוסייה וקיטון במספר הנפשות ליחידת דיור. שנת 2024 הייתה שנה מוצלחת עבור שוק הנדל"ן בהודו, עם עלייה בכמות מכירות הדירות בשיעור של כ-10.6% בהשוואה לשנת 2023, נתון המהווה שיא של כ-11 שנים<sup>18</sup>. בדומה לענף המגורים בהודו, גם ענף הנדל"ן המסחרי בהודו חווה בשנת 2024 מגמת עלייה שהתאפיינה בביקושים גבוהים, צמיחה ואופטימיות של משקיעים זרים<sup>19</sup>. העיר צ'נאי, שבמדינת טאמיל נאדו (במזרח הודו), אשר החברה מחזיקה בה עתודת קרקע כמפורט בסעיף 8.4.2 להלן, מונה כ-11 מיליון תושבים. בצ'נאי פועלת תעשיית היי-טק מפותחת ותעשייה מסורתית והיא נחשבת לשנייה בהודו מבחינת היקף יצוא תעשיית ה-IT ושירותי מיקור החוץ בתחום המחשוב וככלכלה הרביעית בגודלה בין ערי הודו, אשר גם היא חוותה שינויים משמעותיים עקב מגפת הקורונה. תהליך האורבניזציה המואץ, התפתחות האזורים המסחריים והעלייה ברמת החיים הביאו בעבר לגידול בביקוש לנדל"ן למגורים בעיר, כאשר ברבעון השלישי לשנת 2024, בשוק הדירות למגורים בצ'נאי נרשם גידול שנתי בשיעור של כ-48% בהשקת דירות חדשות בהשוואה לשנת 2023<sup>20</sup>.

#### 10.4.2. השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-JC ראו ביאור 9.1 ב (7) 2 לדוחות הכספיים.

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

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

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

<sup>18</sup> <https://www.globalpropertyguide.com/asia/india/price-history>  
<sup>19</sup> [The Economic Times: India's real estate sector flourishes in 2024](#)  
<sup>20</sup> [ANAROCK - Chennai Q3 2024](#)

בבעלות עשר חברות ייעודיות (SPV) המאגדות על פי דיני הודו (בסעיף זה – "החברות הייעודיות").

בחודש דצמבר 2009, התקשרה Bhalakh בהסכמים נפרדים עם כל אחת מהחברות הייעודיות לרכישת כל זכויות הבנייה והפיתוח במקרקעין ("הסכמי הפיתוח"). JC נמצאת בתהליכים עם רוכשים מקומיים בהודו למכירת חלקה בזכויות בקרקע וזכויות הבנייה בה.

#### 10.4.3. השקעה בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

חברת ("TVJ") Tower Vision Jersey Ltd. הינה חברה פרטית, הרשומה באיי ג'רסי, המחזיקה, באמצעות חברת TV מאוריציוס ("TVM"), בחברת TV אינדיה ("TVI") אשר עוסקת בבנייה, פיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.

ביום 15 ביוני 2023, חברת TVM השלימה את מכירת כל מניות חברת TVI המוחזקות על ידי לידי הרוכשים (Ascend Telecom Infrastructure Private Limited ו-GIP EM) Ascend 2 Pte. Ltd. עימם חתמה TVM על הסכם מכירה ביום 30 בינואר 2023. חלק החברה בתמורה הסתכם בסך של כ-27 מיליון דולר שהתקבל במהלך השנים 2023-2024. במהלך דצמבר 2024 TVJ החלה בתהליך פירוק.

בדוחות לתקופה נוצר לחברה רווח בסך של כ-9,637 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד. מתוך סכום זה, סך של כ-7,760 אלפי ש"ח נזקף לחלק החברה בתוצאות חברות כלולות וסך של כ-1,887 אלפי ש"ח נזקף לרווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו. (לפרטים נוספים ראו ביאור 9.1 ב(7) 3 (ב)).

#### 10.5. השקעה בנדל"ן בארה"ב

##### 10.5.1. מידע כללי על תחום הפעילות

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

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב Harrisonburg, וירג'יניה.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
3,257	3,344	הכנסות
1,338	720	רווח תפעולי
(402)	(993)	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
31,202	29,144	נכסים
27,792	27,452	התחייבויות
3,409	1,692	הון עצמי
988	847	הון חוזר

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב ב-Evanston, אילינוי.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
4,815	5,570	הכנסות
2,526	3,346	רווח תפעולי
1,829	1,681	רווח נקי לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
38,977	39,560	נכסים
32,256	31,585	התחייבויות
6,721	7,995	הון עצמי
(32)	21	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
843	921	הכנסות
575	600	רווח תפעולי
(378)	(35)	הפסד לתקופה



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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
7,725	7,570	נכסים
5,868	5,749	התחייבויות
1,856	1,821	הון עצמי
223	163	הון חוזר

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

מחזיקה בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
444	201	הכנסות
196	(4)	רווח (הפסד) תפעולי
1,208	(38)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
5,045	5,175	נכסים
1,777	1,945	התחייבויות
3,268	3,230	הון עצמי
208	(10)	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

10.5.2. שוק הנדל"ן בארה"ב ושיעור הריבית

התוצר המקומי הגולמי הריאלי (התמ"ג) גדל בקצב שנתי של 2.8 אחוזים בשנת 2024. שיעור האינפלציה השנתי לשנת 2024 הסתכם, בכ-2.9%<sup>21</sup>. החל מחודש מרץ 2022 ועד חודש דצמבר 2023 העלה הבנק המרכזי האמריקאי את ריבית הבסיס מרמה של 0.25% ל-5.33% והחל מחודש אוקטובר 2024, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, עד לרמה של 4.33%. העלאת הריבית הובילה להאטה ניכרת בהשקעות ובעסקאות חדשות. האטה זו פוגעת במזילות השוק ומובילה אי-ודאות לגבי מחירי נכסים. כמו כן, גורמי המימון נוקטים מדיניות דפנסיבית המובילה לקשיי מימון מחדש של נכסים. הריבית הגבוהה, בין יתר הגורמים, החלה לתת אותותיה בדמות עלייה בשיעורי ההיוון ופגיעה בשווי הנכסים<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://tradingeconomics.com/united-states>  
<sup>22</sup> הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.statista.com/statistics/247941/federal-funds-rate-level-in-the-united-states>

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

בשנת 2024, שוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב נותר יציב. על אף הירידה שיעור הריבית ברבעון הרביעי לשנת 2024, חוסר הוודאות הכלכלי נמשך והעתיד של שיעור הריבית עדיין אינו ברור<sup>23</sup>.

לשכת התכנון הפדרלית מפרסמת, על בסיס התחזיות, ששיעור האינפלציה השנתית אמור להיות 3.0% בשנת 2025.

#### 10.6. מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח אור")

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

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

במהלך שנת 2023, החלו עבודות הבנייה להקמת המבנה החדש כשהצפי לסיומו הינו כשנתיים ממועד התחלת הבנייה. הפעילות השוטפת של בית החולים במבנה הנוכחי נמשכת כסדרה. בסיום עבודת הבנייה יהיו בבית החולים כ-250 מיטות.

לחברה שלושה דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

10.6.1. מידע כספי תוצאתי אודות מבטח אור (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
42,664	53,398	הכנסות
6,725	8,953	רווח תפעולי
3,153	4,306	רווח נקי לשנה

10.6.2. מידע כספי מאזני אודות מבטח אור (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
73,913	79,271	נכסים
66,702	67,754	התחייבויות
7,210	11,517	הון עצמי
(24,503)	2,299	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)

10.7. Mivtach MS Holdings Ltd. (לשעבר: מבטח קין אחזקות בע"מ ("Mivtach MS"))

בין השנים 2022-2024 השקיעה החברה סך של כ-49.2 מיליון ש"ח בחברת Mivtach MS, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרויקטי נדל"ן. החברה מחזיקה במבטח קין בשיעור של 77.5%. Mivtach MS מתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבתי), קנדה ("GTA"), הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. ההשקעות הללו מבוצעות על ידי באמצעות חברה קנדית המוחזקת בשיעור של 100% MIVTACH CAPITAL MS HOLDINGS INC. ("MIVTACH CAPITAL") היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון מבטח קין.

10.7.1. מידע כספי תוצאתי אודות MIVTACH CAPITAL (באלפי דולר קנדי)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
402	141	הכנסות
374	112	רווח תפעולי
1,558	424	רווח לשנה

10.7.2. מידע כספי מאזני אודות MIVTACH CAPITAL (באלפי דולר קנדי)

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
23,480	24,727	נכסים
43	-	התחייבויות
23,437	24,727	הון עצמי
84	61	הון החוזר

### 10.7.3. שוק הנדל"ן בטורונטו, קנדה

קנדה ידועה כאחת מהכלכלות החזקות בעולם, זאת בשל משאבי טבע רבים ותעשייה מקומית מפותחת. בקנדה מתגוררים כ-38 מיליון איש והממשלה מעודדת הגירה אליה, בכל שנה מהגרים לקנדה כ-200 אלפי איש. שיעור הריבית של בנק אוף קנדה עומד כיום על 3%, לאחר שירד משיעור של כ-5% מחודש מאי 2024.<sup>24</sup>

בטורונטו, העיר הגדולה בקנדה, מתגוררים קרוב ל-3 מיליון תושבים ובמטרופולין העיר חיים עוד יותר מ-6 מיליון. טורונטו היא מרכז הכלכלה הקנדית בזכות מסחר עשיר המתקיים בה ומגוון מוקדי בילוי, פנאי ותרבות. זו השנה התשיעית ברציפות ששוק הנדל"ן הקנדי רושם עליית מחירים. שוק הנדל"ן בקנדה בשנים האחרונות הוא שוק יציב שלא הושפע מהותית לנוכח האירועים העולמיים והמשיך לרשום עליות מחירים בעיקר לנוכח ביקוש גבוה, הנובע מהגירה חיובית ממנה נהנית קנדה. יחד עם זאת, בשנת 2024 בטורונטו רבתי חלה ירידה בהיקף עסקאות המכירה, כך שבשנת 2024, ירד היקף עסקאות מכירת הדירות בכ-28% וחלה ירידה של כ-2.2% מהמחיר הממוצע של דירה לעומת שנת 2023.<sup>25</sup>

לפי תחזיות הכלכלנים, עד לסוף שנת 2025, מחירי בתים בטורונטו רבתי אמורים לעלות בכ-2.6% בממוצע וכמות מכירות הדירות תעלה בממוצע בכ-12.4%.<sup>26</sup>

### 10.8. נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח

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

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

ביום 4 בינואר 2023 התקשרה החברה בסדרת הסכמים שעניינם הקמת פרויקט בנייה בעירוב שימושים הכולל כ-23,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ-1,600 מ"ר שטחי מסחר, מטלה ציבורית, 92 יח"ד במתכונת יחידות מיקרו בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ"א וכ-8,000 מ"ר מרתפי חניה על מקרקעין שבבעלותה ביחד עם שתי חלקות גובלות נוספות, שבבעלות צדדי ג'. כמו כן, התקשרה

<sup>24</sup> Jenna Benchetrit. Bank Of Canada (Mar 6, 2024).

<sup>25</sup> <https://wowa.ca/toronto-housing-market>

<sup>26</sup> [GTA Home Sales and Average Price Expected to Increase Moderately in 2025](#)

החברה, יחד עם בעלי החלקות הגובלות, בהסכם מכר של כל הזכויות למגורים עם צד ג'. חלקה של החברה בתמורה הסתכם בכ-29 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ לפני מס.

בנוסף, באותו המועד רכשה החברה חלקים מזכויות בעלי החלקות הגובלות בשטחי התעסוקה בפרויקט, בהסכם מכר מזומן בסך 6.4 מיליון ש"ח וכן נקשרה עמם בהסכמי קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט בשווי של כ-20 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט מסתכמים בכ-56%. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Non-Recourse.

ביום 1 באוגוסט 2023 התקבל היתר הבנייה לפרויקט והחברה יחד עם שותפיה החלה בבצוע עבודות חפירה ודיפון. ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר בניה. הבניה צפויה להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027.

השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 92,879 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בנכס נדל"ן בהרצליה ראו ביאור כ.ד.10. (1) לדוחות הכספיים.

#### 10.9. פיתוח נכס נדל"ן מניב ברמת גן

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 השקיעה החברה סך של 20,383 אלפי ש"ח בגין נכס זה. סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 22,980 אלפי ש"ח.

## 11. השקעות בחברות טכנולוגיה

### 11.1. כללי

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

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

מכיוון שההון ההתחלתי מגויס לפני שהחברה רווחית, ההשקעה בחברת הזנק נחשבת להשקעה בסיכון גבוה. רוב חברות ההזנק נסגרות עוד טרם הגעה למימוש רווחים. מהנתרות, חלק מגיעות להצלחה עסקית סבירה או טובה וחלקן מגיעות להצלחה עצומה העונה על הציפיות הרבות של המייסדים והמשקיעים.

מרבית החברות בתחום הטכנולוגיה העילית נתונות בתחרות רבה. כמו כן, פעמים רבות מתחרות החברות בתחום זה בחברות גדולות ומבוססות מהן, דבר המקשה על החדירה לשוק ועל לקיחת פלח שוק משמעותי בו. פעילותן של חלק מהחברות בתחום זה תלויה במידה רבה ביכולתן לשמור על קנייני הרוחני והינן חשופות להעתקתו או חיקויו. כמו כן, במקרה בו יימצא, כי חברה כלשהיא בתחום זה הפרה זכויות קניין רוחני השייך לאחרים, עלול הדבר לגרום לפגיעה בתוצאות פעילותה. לפרטים אודות הסיכון הכרוך שהשקעה בחברות טכנולוגיה, ראו סעיף 21 להלן (דיון בגורמי סיכון).

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

בתחום זה.

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

בהתאם למדיניות החברה, החברה משקיעה ועשויה להשקיע בחברות הזנק בכל אחד משלבי התפתחותן, קרי, קדם ראשוני, ראשוני, מדרגה ראשונה ואילך. השקעות החברה בחברות הזנק מתבצעות בהתאם לנוהל השקעות כמפורט בסעיף 19 להלן.

## 11.2. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה

### 11.2.1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2024 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
<b>Bean &amp; Co</b>	Bean הנה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו באמצעות הפעלת טכנולוגיות מתקדמות וכן יצור, הפצה ומכירת קקאו ופלנטיין במדינות דרום אמריקה, אפריקה ואוקיאניה.	2016	גידול, שיווק ומכירה של מוצרי קקאו שונים.	23.98%	23.98%	בשנת 2024 הכנסות בסך של כ-4.2 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 11.2.1.1 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	-	6,064	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
<b>Supplant Ltd.</b>	Supplant מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחסכון במים ולהגדלת היבול.	2018	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	29.293%	26.10%	בשנת 2024 הכנסות בסך של כ-2.5 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 11.2.1.2 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. לאחר תאריך המאזן, החברה צפויה להשלים גיוס נוסף ממשקיעים קיימים וחדשים.	במהלך 2024 בוצע גיוס על ידי משקיעים קיימים.	7,831	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.



שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2024 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
<b>Accelario Software Ltd</b>	Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר ומכירות.	19.45%	15.58%	בשנת 2024 הכנסות בסך של כ-0.5 מיליון דולר. לפרטים ראו סעיף 11.2.1.3 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית המלאה. החברה צפויה להשלים גיוס נוסף ממשקיעים קיימים.	במהלך 2024 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים.	6,845	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
<b>Stardom Media Ventures L. P</b>	קרן Stardom עוסקת בהשקעות בסטרטאפים בתחום המדיה.	2020	הקרן נמצאת בשלב ההשקעות שלה.	10.55%	10.55%	לפרטים ראו סעיף 11.2.1.5 להלן.	הקרן גייסה 65 מיליון דולר, מתוכם החברה התחייבה להשקיע סך של 6.8 מ' דולר.	-	21,251	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
<b>UNBOX Investments Limited Partnership</b>	שותפות המשקיעה במיזמים, מחקרים ורעיונות המבוססים על ידע שמקורו בבר אילן של חוקרים וסטודנטים (לרבות בוגרים) הקשורים לאוניברסיטת בר אילן.	2024	השותפות נמצאת בשלב ההשקעות שלה.	75%	75%	לפרטים ראו סעיף 11.2.1.6 להלן.	לשותפות מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית.	-	6,385	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2024 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, האם הגיוס בוצע על ידי משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
<b>Miros Development Group Inc</b>	חברת Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2020	חברת החזקות.	45%	45%	לפרטים ראו סעיף 11.2.1.4 להלן.	MIROS מחזיקה במניות של חברת Thalestris Limited.	-	14,948	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

(\* השווי בספרים כולל הלוואות בעלים.

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

### Bean & Co Global Ltd. ("Bean").11.2.1.1

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

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

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Bean.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-Bean ראו ביאור 10 ב. (7) 3 לדוחות הכספיים.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
2,918	4,271	הכנסות
(2,725)	(219)	הפסד תפעולי
(6,533)	(1,627)	הפסד לשנה

להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
31,057	31,772	נכסים
37,638	39,981	התחייבויות
(6,581)	(8,209)	גרעון בהון
(1,180)	(4,722)	גרעון בהון החוזר

### Supplant Ltd ("סופלנט").11.2.1.2

סופלנט מפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחסכון במים ולהגדלת היבול. במהלך השנים 2018-2022 השקיעה החברה סך של 13.2 מיליון דולר (כ-45 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על 29.293%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון סופלנט.  
לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב- Bean ראו ביאור 10 ב. (7) לדוחות הכספיים.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות סופלנט (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
1,234	2,511	הכנסות
(13,946)	(11,472)	הפסד תפעולי
(13,732)	(12,169)	הפסד לתקופה

להלן מידע כספי מאזני אודות סופלנט (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
11,285	12,502	נכסים
3,477	16,444	התחייבויות
7,808	(3,942)	הון עצמי (גרעון בהון)
3,263	(5,518)	הון חוזר (גרעון בהון החוזר)

### 11.2.1.3. Accelario Software Ltd. ("Accelario")

Accelario עוסקת במתן פתרונות בעולם של DataOPS בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.  
במהלך השנים 2019-2024 השקיעה החברה סך של כ- 15.8 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 19.4%.

לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Accelario.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Accelario (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
565	473	הכנסות
(3,291)	(3,381)	הפסד תפעולי
(3,336)	(3,333)	הפסד לתקופה

להלן מידע כספי מאזני אודות Accelarario (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
4,569	4,955	נכסים
545	762	התחייבויות
4,024	4,193	הון עצמי
923	519	הון חוזר

**Miros Development Group Inc ("Miros")** .11.2.1.4

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

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

**("Stardom") Stardom Media Ventures L.P** .11.2.1.5

Stardom הינה קרן, העוסקת בביצוע השקעות בחברות מדיה לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סולרי ושידור וכיוב' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות.

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן Stardom על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן Stardom סך כולל של 6.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה ב-Stardom בכ-10.55%.

כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי KDCP GP KDC Media Fund Ltd ("KDC") בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC ו-שני נציגים מתוך שישה בוועדת ההשקעות של הקרן.

להלן מידע כספי תוצאתי אודות Stardom (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(185)	(5,194)	הפסד תפעולי
(260)	(5,248)	הפסד לשנה

להלן מידע כספי מאזני אודות Stardom (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
49,000	51,586	נכסים
357	337	התחייבויות
48,643	51,249	הון עצמי
312	1,171	הון חוזר

#### 11.2.1.6 UNBOX Investments Limited Partnership ("אנבוקס")

במהלך שנת 2024 נחתם הסכם בין החברה לאוניברסיטת בר אילן על הקמת שותפות אנבוקס, אשר באמצעותה ינהלו הצדדים פעילות בתחום השקעות במיזמים, מחקרים ורעיונות המבוססים על ידע שמקורו בבר אילן של חוקרים וסטודנטים (לרבות בוגרים) הקשורים לאוניברסיטת בר אילן. החברה התחייבה להשקיע סך של 6 מיליון דולר בתמורה להחזקה של 75% בשותפות.

במהלך שנת 2024 החברה השקיעה סך של 1.7 מיליון דולר באנבוקס.

לחברה שני דירקטורים מתוך ארבעה בדירקטוריון אנבוקס.

סכום ההשקעה ב- אנבוקס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6,385 אלפי ש"ח.

11.2.2. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

11.2.2.1. השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
State of Mind Ventures ("SOMV")	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בשלבים מוקדמים בתחום הביו דאטה, חלל, תקשורת, סייבר ועוד.	2015	Investment period over	10.667%	החברה התחייבה להשקיע 8 מיליון דולר, מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.24 – 7.9 מיליון דולר.	15,492	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
State of Mind Ventures - קרן 2	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה.	2018	Investment period	5.8%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 6 מיליון דולר מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.24 5.2 מיליון דולר.	5,885	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period over	11.84%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.24 2 מיליון יורו.	28,709	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

11.2.2.2. השקעות נוספות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שיעור החזקה בפועל	שווי בספרים ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
גילת רשתות לוויין בע"מ	גילת עוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק של תחנות לוויין זעירות לרשתות תקשורת המספקות תקשורת לוויינים בין אתר מרכזי למספר רב של משתמשי קצה המפוזרים במקומות רחוקים.	2000	4.932%	63,073	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם לשווי שוק בבורסה. לפרטים ראו סעיף 11.2.2.2.1.
Lendbuzz	Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לסטודנטים ואנשים ללא CREDIT SCORE בארה"ב.	2017	7.83%	179,954	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם להערכת שווי שבוצעה בהתאם למודל OPM על סמך גיוס אחרון. לפרטים ראו סעיף 11.2.2.2.2.

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה השקעות ב-13 חברות טכנולוגיה נוספות (שווי החברות נע בין 1 מיליון ש"ח ועד ל-12 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-80.7 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 13 החברות, 8 חברות הינן בתחום הרפואה ו-5 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו במהלך תקופת הדוח רווחים משערוך בסך כולל של 3,224 אלפי ש"ח והפסדים משערוך בסך כולל של 10,019 אלפי ש"ח.



(א) גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

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

למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מחזיקה ב-2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.932% מהון המניות של גילת. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בגילת ראו ביאור 6 ג. לדוחות הכספיים.

(ב) Lendbuzz Ltd. ("Lendbuzz")

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החזקות החברה ב-Lendbuzz מסתכמות בכ-7.83% (6.6% בדילול מלא).

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 179,954 אלפי ש"ח.

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

# פרק ד

## מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

### 12. תחרות

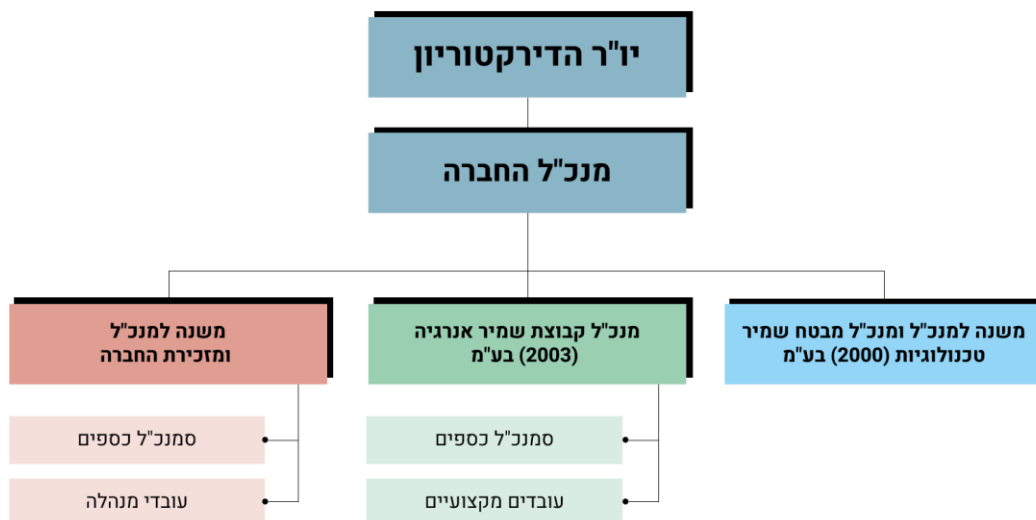
בישראל ובחו"ל קיימים גופים רבים (פרטיים וציבוריים) המתחרים בחברה בתחומי פעילותה.

### 13. הון אנושי

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

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

להלן תרשים ארגוני של החברה:



### 14. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם ההון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 574,208 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2024, ההון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 9,930 אלפי ש"ח.

## 15.מימון

15.1. להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוב בנקאיים שהיו בתוקף במהלך

שנת 2024:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2024		
הלוואת לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
6.9%-7.75%	6.85%-7.5%	מקורות בנקאיים
6.4%-7.22%	-	אגרות חוב

## 15.2. מגבלות אשראי

לחברה מגבלות אשראי הנובעות מהלוואות ממקורות בנקאיים. במסגרת התחייבות החברה לתאגיד

בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

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

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

מגבלות אשראי בגין התחייבויות של חברה מאוחדת מניף ראה ביאור 13 ב. ו-ג. לדוחות הכספיים.

## 15.3. שעבודים

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

שהתקבלו מתאגיד בנקאי.

15.4. הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים ליום 31 בדצמבר 2024

שם המלווה	תאגיד בנקאי א'	תאגיד בנקאי ב'	תאגיד בנקאי ג'
היקף הלוואה	מסגרת של 230 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 370 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 650 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2024	107.6 מיליון ש"ח	(***)	(***)
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.5%-1.2%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.5%-1.5%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.6%-1.6%
מנגנון הפירעון	100 מיליון ש"ח בתום התקופה (9/2025). פירעון ריבית רבעוני 7.6 מיליון ש"ח הלוואת אונקול.	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	ינואר 2025 עד ספטמבר 2025	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה.
בטוחות	שעבוד מניות מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ.	כן (**)	כן (**)
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	כן

שם המלווה	תאגיד בנקאי ד'	תאגיד בנקאי ה'	תאגידים פיננסיים
היקף הלוואה	מסגרת של 600 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 310 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	225.5 מיליון ש"ח
סך ההתחייבות ליום 31.12.2024	(***)	(***)	264 מיליון ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת. הלוואה נון ריקטורס.
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.7%-1.8%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 0.8%-1.8%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 3.25%-6.25%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פירעון	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה.	תקופה של 0-37 חודשים בהתאם לצרכי החברה	התחייבות לתאגיד פיננסי בגין מימון פרויקט ספציפי הנפרע במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט.
בטוחות	כן (**)	כן (**)	שיעבוד ספציפי על הזכויות הכספיות של החברה בפרויקט ובהתאם נקבע שיעור התמורה לו הוא זכאי.
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	לא

(\*) ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

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

(\*\*\*) סך מסגרות האשראי של מניף עומד על 1,930 מיליוני ש"ח (בשנה קודמת - 1,480 מיליוני ש"ח) מתוכן, 1,475 מיליוני ש"ח לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 455 מיליוני ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מידי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף (בשנה קודמת - 1,055 מיליוני ש"ח ו-425 מיליוני ש"ח בהתאמה). מסגרות האשראי מחודשות באופן שוטף לתקופות שונות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 היקף האשראי המנוצל עומד על סך כולל של 728 מיליוני ש"ח, מתוכו הלוואות לזמן קצר בסך 253 מיליוני ש"ח והלוואות לזמן ארוך (לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים) בסך של 1,475 מיליוני ש"ח.

#### אגרות חוב שהונפקו על ידי חברה מאוחדת מניף:

שם המלווה	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')
היקף ההלוואה	הנפקת אגרות חוב סך של 360.8 מיליוני ש"ח	הנפקת אגרות חוב סך של 152 מיליוני ש"ח	הנפקת אגרות חוב סך של 200 מיליוני ש"ח
סך השווי הבורסאי 31.12.2024	248.8 מיליוני ש"ח	356.6 מיליוני ש"ח	הונפק ב-19 בינואר 2025.
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל פלוס 2.4%	ריבית קבועה בשיעור 7.22%	ריבית קבועה בשיעור 6.4%
מנגנון הפירעון	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.	לתקופה בת חמש שנים. פירעון קרן וריבית שנתי.
מועדי פירעון	החל מספטמבר 2024 עד ספטמבר 2026.	החל מינואר 2024 עד יולי 2028.	החל ממאי 2025 עד נובמבר 2029.
בטוחות	לא	לא	לא
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד (*)	כן	כן	כן

(\*) ראו ביאור 13 ב' ו-ג' לדוחות הכספיים.

#### 16. מיסוי

ראו ביאורים 2 יד' ו-15 לדוחות הכספיים.

#### 17. סיכונים סביבתיים וזרכי ניהולם

החברה מקפידה על שמירת איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין בנושאי איכות הסביבה. סיכונים סביבתיים הכרוכים בפעילות הקבוצה מטופלים בהתאם לדרישות החוקים הרלבנטיים, באופן רציף ותוך נקיטת האמצעים הדרושים למניעתם. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים הינה חלק ממדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה.

החברה ביצעה, באמצעות מומחים חיצוניים, סקר סיכוני אקלים וסביבה ראשוני. מטרת הסקר הינה הצגת

מיפוי ראשוני של סיכוני האקלים והסביבה בארבעת תחומי הפעילות של החברה, זיהוי "נקודות חמות" בעלות סיכון גבוה במיוחד לאורך שרשרת הערך של החברה, לצורך המשך בחינה מעמיקה וניתוח מפורט ויצירת בסיס ידע משותף להבנת האופי והמורכבות של סיכוני אקלים וסביבה ייחודיים לפעילות החברה והחברות המוחזקות.

ביחס לסיכוני סביבה, נמצא כי תחום האנרגיה חשוף במידה גבוהה מאד לסיכוני רגולציה ומדיניות (ציות לרגולציה סביבתית, חבות משפטית סביבתית כולל שיקום, דיווח וסקיפות), סיכוני שוק (ציפיות משקיעים וגופים פיננסיים, דרישות לקוחות ושרשרת אספקה) כאשר סיכון זה במסגרת מימון גז ונפט (Finergy) ולסיכוני טכנולוגיה (פערי עמידה בטכנולוגיה סביבתית, אוטומציה וניטור סביבתי). עוד נמצא, כי חלק מסיכונים סביבתיים אלה, עשויים לחול, אם כי במידה פחותה, גם על תחומי פעילות נוספים, לרבות מימון ונדל"ן.

ביחס לסיכוני אקלים, נמצא, כי תחום האנרגיה חשוף, במידה גבוהה מאד לסיכוני מוניטין (ציפיות של בעלי מניות והתפיסה הציבורית) וסיכוני טכנולוגיה (התאמת מערכות וטכנולוגיה משבשת). עוד נמצא, כי חלק מסיכונים סביבתיים אלה, עשויים לחול, אם כי במידה פחותה, גם על תחומי פעילות נוספים, לרבות מימון ונדל"ן.

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים בתחום האנרגיה ראו סעיף 8.7 לעיל.

## **18. הליכים משפטיים**

החברה אינה צד לתביעות משפטיות.

## **19. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

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

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

## **20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

החברה ממשיכה להיות מעורבת בהשבחת ההשקעות אותן ביצעה בעבר ונמצאת בתהליך של בחינת השקעות חדשות, שלחלקן צפויה השפעה מהותית על החברה. בהתאם לנוהל ההשקעות של החברה שאושר בדירקטוריון החברה, ההחלטות בדבר השקעות בחברות בסכום כולל של עד 4 מיליון דולר מתקבלות על ידי הנהלת החברה ומדווחות לדירקטוריון החברה. השקעות בסכום כולל של מעל 4 מיליון דולר כפופות לאישור דירקטוריון החברה. בחלק מתהליך קבלת ההחלטות של השקעותיה החברה נעזרת ומתייעצת

במומחים ויועצים חיצוניים הרלוונטיים לפעילות נשוא ההשקעה. מימוש השקעותיה של החברה כפוף לקבלת אישור ועדת ההשקעות והדירקטוריון.

## 21. דיון בגורמי סיכון

### 21.1. סיכונים מקרו

21.1.1. **גורמים מדיניים, פוליטיים וביטחוניים** - ערכן של החברות המוחזקות על-ידי החברה מושפע, בין היתר, מגורמים מדיניים, בריאותיים פוליטיים וביטחוניים בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה עליהם.

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

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

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

### 21.2. סיכונים ענפיים

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

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

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

21.2.4. **החזקות בתחום חברות הזנק** - חברות הזנק עלולות להיתקל בקשיים אשר יחבלו ביכולתן להשיג את מטרותיהן העסקיות, לרבות קשיים בגיוס הון, עיכובים בפיתוח מוצרים, קושי

בחדירה לשווקים, התיישנות מהירה של טכנולוגיות, תחרות גוברת בתחום פעילותן, הקטנת ביקושים ועוד. השקעה בחברות ההזנק הינה השקעה עתירת סיכון, בין היתר, לאור האפשרות שחברות מושקעות לא תוכלנה להשיג את מטרתיהן והשקעת החברה בחברות המושקעות תרד לטמיון. הצלחתן של החברות בהן החברה השקיעה ו/או תשקיע, תלויה ברמת הניהול של אותן חברות, באיכות כוח האדם המועסק בהן, במצב השווקים הבינלאומיים, באיכות הטכנולוגית של המוצרים המוגמרים אותם מפתחות ומספקות החברות המושקעות ובשינויים בה, בכך שפיתוח המוצר לא ייתקל בקשיים ועיכובים הכרוכים בעלויות נוספות שהיקפן לא ניתן להערכה, וכן ביכולתן להחדיר מוצרים חדשים לשוק בתזמון ובמחיר נכון. בנוסף, החברות פועלות בסביבה טכנולוגית תחרותית ביותר המתפתחת במהירות. רבות מחברות אלה מתחרות במסגרתן פעילותן, הן בחברות מבוססות יותר בעלות יתרונות במשאבים וביכולות העומדים לרשותן, והן בחברות חדשות המצטרפות לשווקים בהן פועלות חברות אלו.

21.2.5. **סיכונים סביבה ואקלים בתחום האנרגיה** - לפרטים ראו סעיף 8.7 וסעיף 17.

21.2.6. **סיכוני סביבה ואקלים בתחום מימון גז ונפט (Finergy)** – ראו סעיף 17 לעיל.

21.2.7. **סיכונים סביבה ואקלים בתחומי פעילות נוספים** – ראו סעיף 17 לעיל.

### 21.3. **סיכונים מיוחדים לחברה**

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

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

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

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

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



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

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



# חלק ב

דוח הדירקטוריון  
למצב עסקי התאגיד

# דוח הדירקטוריון

## תוכן העניינים

---

99	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
112	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	חלק ב'
113	היבטי ממשל תאגידי	חלק ג'
117	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	חלק ד'

---

## הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2024 ("תקופת הדוח").

### 1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

#### 1.1 כללי

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

#### 1.2 אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח

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

#### 1.2.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.2.2.1 ביום 18 בפברואר 2024, חתמו החברה וקבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה") על הסכם עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (יחדיו: "כלל"), בנוגע להשקעה של כלל, באמצעות כספי עמיתים ונוסטרו, בהיקף של כ-306.25 מיליון ש"ח בהון שמיר אנרגיה כנגד הקצאה של 20% מהון המניות של שמיר אנרגיה. סכום ההשקעה יכול היה לגדול בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח נוספים עד ליום 31 במרץ 2025, כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה (בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 5%), בכפוף לעמידה באבני דרך (בסעיף זה: "הסכם ההשקעה" ו-"העסקה", לפי העניין). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (אסמכתה: 2024-01-017316). ביום 20 במרץ 2024 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה ובהתאם הושלמה הקצאת מניות שמיר אנרגיה לכלל בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה והתקבלה תמורת

ההקצאה בהתאם. בגין הסכום הנוסף נרשם נכס פיננסי בסך כ-3.1 מיליון ש"ח בגין שווי התמורה המותנית. ברבעון הרביעי של השנה סכום זה הופחת לרווח והפסד לאור העובדה, כי שמיר אנרגיה צופה, שהשלמת אבן הדרך שבגינה נרשם הנכס הפיננסי תתעכב. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתה: 2024-01-029826) וביאור 9.א. (7) (ב) לדוחות הכספיים.

1.2.2.2. ביום 14 באוקטובר 2024 דחה בג"צ את ארבע העתירות אשר הוגשו כנגד אישור תוכנית תת"ל 98 להקמת תחנת כוח קסם. בית המשפט דחה את מלוא הטענות נגד הסמכת חברת קסם אנרגיה ליזום את התוכנית, לא מצא כל פגם בהליך התיכנוני וקבע, כי הטענות בדבר חשש לאיכות סביבה, בעיקרן פגיעה במי תהום ואיכות אוויר, מחוסרות ממש. בית משפט קבע, כי נעשה הליך תכנון סדור ויסודי. בית המשפט קבע בסיכום פסק הדין, כי התוכנית נושא דיונו היא תוכנית תשתית לאומית חיונית להקמת תחנת כוח בגז טבעי. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2024 (אסמכתה: 2024-01-610854), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה, סעיף 8.3.2 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) וביאור 9 א. (4) (ג) לדוחות הכספיים.

1.2.2.3. בחודש פברואר 2024 קבוצת שמיר אנרגיה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ ("רפק") התקשרו בהסכם עם צד שלישי (בסעיף זה: "ההסכם" ו-"השותף", בהתאמה והשותף ביחד עם החברה ורפק, "השותפים") על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטי אנרגיה ירוקה של השותף עם חברה תעשייתית גדולה, שיבוצעו באמצעות שותפות בה יחזיקו החברה ורפק, כל אחת, ב-25% מזכויותיה (בסעיף זה: "השותפות") עם פוטנציאל להחזקה בשיעור של עד 33% על ידי כל אחת מהחברה ורפק, זאת על פי החלטת השותף. במהלך חודש ספטמבר 2024 הושלמה המחאת הזכויות והחובות של השותף בפרויקטים האמורים לשותפות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 9 בספטמבר 2024 (אסמכתה: 2024-01-601933), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה. לאחר תאריך המאזן השלימה חברת רפק את רכישת הזכויות השותף בפרויקט.

1.2.2.4. ביום 16 במאי 2024, השלימה חברת קסם אנרגיה בע"מ את הליך אישור היתרי הבנייה על ידי רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות להקמת תחנת הכוח. 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. לפרטים ראו דוח  
מידי של החברה מיום 21 במאי 2024 (אסמכתה: 2024-01-049603), אשר  
האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2.2.5. ביום 13 במאי 2024 קיבל הפרוייקט להשבת אנרגיה מפסולת בשיטת עיכול  
אנארובי (ביוגז), אשר מקודם על ידי שמיר אנרגיה, בשיתוף חברה פרטית בעלת  
ניסיון ומומחיות בעולמות האנרגיה (באחזקה שווה), אישור סטטוטורי לתוכנית  
מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום  
15 במאי 2024 (אסמכתה: 2024-01-047128), אשר האמור בו מובא בזאת על  
דרך ההפניה.

## 2. השפעות על הרווח הנקי

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

- חלק החברה נטו ברווחי החברות המוחזקות.
  - רווחי מימוש נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
  - פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול. ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בעיקר, בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו בין היתר משינויים בשער החליפין של הדולר בתקופה המדווחת.
- באשר להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראו סעיף 7.4 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) וביאור 1 ג' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

### 3. המצב הכספי

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024
נכסים שוטפים	1,271,328	1,860,445
הגידול נובע, בעיקר, מעליה ביתרות המזומנים כתוצאה מתמורה שהתקבלת מהנפקת מניות בחברת שמיר אנרגיה ומעליה בהלוואות לחברות קבלניות, בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת, מניף.		
נכסים שאינם שוטפים	2,787,681	3,015,736
הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בתוספת חלק החברה בתוצאות חברות בניכוי שערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*).		
<b>סך הכל נכסים</b>	<b>4,059,009</b>	<b>4,876,181</b>
התחייבויות שוטפות	787,144	1,286,238
הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן קצר ומחלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראי מתאגיד פיננסי בחברה מאוחדת (מניף) לשם מימון פעילותה השוטפת.		
התחייבויות שאינן שוטפות	1,600,798	1,538,255
הגידול נובע, בעיקר, מסיווג אשראי מז"א לז"ק.		
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,437,921	1,659,579
הגידול בהון נובע, בעיקר, מקרן הון בסך 206,472 אלפי ש"ח, שנוצרה כתוצאה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת שמיר אנרגיה ומרווח כולל שנוצר בתקופה (*), בעיקר כתוצאה מחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות ומאחדות, בניכוי הפסד משערוך השקעות, דיבידנד ששולם בסך 38,030 אלפי ש"ח ורכישת מניות באוצר בסך 14,194 אלפי ש"ח.		
זכויות שאינן מקנות שליטה	233,146	392,109
<b>סך הכל הון</b>	<b>1,671,067</b>	<b>2,051,688</b>
<b>סך הכל התחייבויות והון</b>	<b>4,059,009</b>	<b>4,876,181</b>

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

### 4. תוצאות הפעילות העסקית

#### 4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2023 (**)	2024
רווח שוטף	127,489	78,907
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות ומימון והפרשה למיסים נדחים. לפרטים ראו טבלה שלהלן.		
רווח (הפסד) אחר (*)	13,000	(7,810)
ההפסד לתקופה הנוכחית והרווח לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, ממימוש ומשערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות בחברות טכנולוגיות. לפרטים ראו טבלה שלהלן.		
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה	140,489	71,097
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	147,279	65,659
רווח למניה בסיסי	14.72	7.48
רווח למניה מדולל	14.72	7.16

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

(\*\*) באשר להסברים של שנת 2023 מול שנת 2022 ראה את דוח הדירקטוריון בדוח הכספי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 25 למרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-030738)

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בכל אחד מהרבעונים בשנת 2024 ראו סעיף 1 בפרק ד' בדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד). החברה הינה חברת החזקות, אשר תוצאותיה העסקיות של החברה מורכבות ומושפעות בעיקר מחלקה של החברה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות על ידה ומפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות. לפיכך, קיימת שונות רבה בתוצאות החברה על פני הרבעונים השונים.



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

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	
<b>טכנולוגיה</b>						
4,923	4,923	-	7,051	7,051	-	גילת
(4,740)	-	(4,740)	(1,431)	-	(1,431)	Bean & Co
(5,337)	(5,337)	-	-	-	-	אליאדה
-	-	-	-	-	-	מירוס
(4,368)	(206)	(4,162)	-	-	-	סליום
(5,096)	(3,784)	(1,312)	-	-	-	תמר רובוטיקה
(880)	(880)	-	-	-	-	Outcert
342	-	342	(1,768)	-	(1,768)	Stardom
(1,764)	1,075	(2,839)	(1,789)	791	(2,580)	Accelarario
(11,700)	3,352	(15,052)	(13,187)	-	(13,187)	Supplant
(12,130)	(12,130)	-	(17,381)	(17,381)	-	SOMV
(3,241)	(3,241)	-	(7,559)	(7,559)	-	SOMV2
(4,286)	(4,286)	-	(3,631)	(3,631)	-	קרן Target
42,812	42,812	-	987	987	-	Lendbuzz (**)
(21,387)	(21,387)	-	(6,632)	(6,632)	-	אחרות
<b>(26,852)</b>	<b>911</b>	<b>(27,763)</b>	<b>(45,340)</b>	<b>(26,374)</b>	<b>(18,966)</b>	<b>סה"כ</b>

<b>נדל"ן</b>						
26,180	-	26,180	13,109	-	13,109	מגדלי הוד השרון
3,881	-	3,881	1,757	-	1,757	נכסים בארה"ב
(2,951)	(2,951)	-	(204)	(204)	-	קבוצת ג'רביניה
28,252	28,252	-	9,637	9,637	-	TVJ (***)
2,661	-	2,661	3,337	-	3,337	מבטח אור לגיל השלישי
(8,240)	(8,240)	-	9,886	9,886	-	נכס בהרצליה
327	327	-	507	507	-	נכס ברמת גן
4,105	-	4,105	2,671	-	2,671	נכסים בקנדה
99	99	-	295	295	-	אחרות
<b>54,314</b>	<b>17,487</b>	<b>36,827</b>	<b>40,995</b>	<b>20,121</b>	<b>20,874</b>	<b>סה"כ</b>

<b>אנרגיה (*)</b>						
68,685	-	68,685	32,527	-	32,527	MRC Alon Tavor (**)
(1,294)	-	(1,294)	-	-	-	קסם אנרגיה
(2,758)	-	(2,758)	(5,931)	-	(5,931)	שמיר אנרגיה
<b>64,633</b>	<b>-</b>	<b>64,633</b>	<b>26,596</b>	<b>-</b>	<b>26,596</b>	<b>סה"כ</b>

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

<sup>2</sup> כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			השקעות מימוניות
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר <sup>2</sup>	שוטף <sup>1</sup>	
62,007	-	62,007	75,654	-	75,654	מניף
(3,151)	-	(3,151)	(7,241)	-	(7,241)	דוידסון
7,179	-	7,179	4,869	-	4,869	Finergy
<b>66,035</b>	-	<b>66,035</b>	<b>73,283</b>	-	<b>73,283</b>	<b>סה"כ</b>
<b>158,130</b>	<b>18,398</b>	<b>139,732</b>	<b>96,383</b>	<b>(6,253)</b>	<b>102,636</b>	<b>סה"כ תרומת המגזרים</b>
(5,398)	(5,398)	-	(1,557)	(1,557)	-	השקעות אחרות
(14,550)	-	(14,550)	(18,558)	-	(18,558)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
2,307	-	2,307	(4,322)	-	(4,322)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>140,489</b>	<b>13,000</b>	<b>127,489</b>	<b>71,097</b>	<b>(7,810)</b>	<b>78,907</b>	<b>רווח (הפסד) לשנה</b>

### (\*) תוצאות כספיות – תחום האנרגיה

שמיר אנרגיה הינה חברה בשליטת החברה (מוחזקת בשיעור של כ-80%), המרכזת בתוכה את כל פעילות האנרגיה, לרבות הפעילות בתחנת הכוח קסם ובתחנת הכוח MRC Alon Tavor. כפועל יוצא מריכוז כלל פעילות האנרגיה של הקבוצה תחת חברה זו תוצאות חברת קסם כלולות בתוצאות של שמיר אנרגיה (ראה ביאור 9 א. (4) (ב) לדוחות הכספיים). כמו-כן, כפועל יוצא מהתקדמות בקבלת האישורים להקמת תחנת כוח קסם, הוצאות הקשורות עם ההקמה מסווגות החל משנת 2024 לסעיף "פרויקט בהקמה בתחום האנרגיה" במאזן המאוחד של החברה חלף רישומן כהוצאות שוטפות בדוח רווח והפסד. בנוסף ראה ביאור 9 א. (4) (ג) ו-9 ב. (7) 11. לדוחות הכספיים.

### (\*\*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

במהלך שנת 2024 חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה כ-26.62% בשרשור מלא) עמד על סך של כ-32,527 אלפי 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 ה**הוצאות** של MRC לשנת 2024 מנגזרים משובצים בגין האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-62.2 מיליון ש"ח (לשנת 2023 סך ה**הכנסות** עמדו על סך של כ-133.8 מיליון ש"ח). סך ה**הכנסות** בשל שיערוך הלוואות מבנקים הנובעות מהשינויים באירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-66.2 מיליון ש"ח (לשנת 2023 סך ה**הוצאות** עמדו על סך של כ-73.8 מיליון ש"ח).

סך ה**הכנסות** של MRC בשנת 2024 עמדו על 648,773 אלפי ש"ח (בשנת 2023 ה**הכנסות** עמדו על 707,109 אלפי ש"ח), המשקף ירידה של כ-8.25% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת מקיטון בתקבולי הזמינות בשל תחזוקה מתוכננת ליחידת המחז"מ באתר. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של 185,067 אלפי ש"ח, המשקף ירידה של כ-3.73% בהשוואה לתקופה

המקבילה אשתקד. הירידה ברווחיות בנטרול ירידה בקנסות התפעוליים שהיו בתקופה המקבילה אשתקד, מקבילה לקיטון בהכנסות.

## 5. נזילות ומקורות מימון

### 5.1. כללי

תזרים המזומנים של החברה, בשל היותה חברת השקעות, מושפע בעיקר מעיתוי המימושים שמבצעת החברה, כאשר הוצאות מימון, הנובעות ממימון ההשקעות השונות וכלל הוצאות החברה, מוצגות בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בעוד שהתמורה ממימוש השקעות מוצגת בתזרים המזומנים מפעילות השקעה. כמו כן, התזרים מפעילות שוטפת של חברה מאוחדת מניף נובע, בעיקר, ממתן הלוואות לחברות קבלניות נטו ומאפיין את פעילותה העסקית כחברה בתקופת צמיחה. בשל כך, תזרימי המזומנים של החברה, ששימשו לפעילות שוטפת לאורך זמן, הינם שליליים.

### 5.2. מאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31		
	2023	בדצמבר 2024	
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת (מניף), בניכוי דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.	(435,933)	(421,948)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות.	(23,845)	71,064	תזרים מזומנים נטו שנבע (ששימש) לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר מתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות חברה המאוחדת שמיר אנרגיה, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים בחברה ובחברה מאוחדת מניף ומהנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף בניכוי מחלוקת דיבידנד ורכישת מניות באוצר. בתקופה התקופה המקבילה התזרים נבע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומהנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף.	490,585	618,480	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

### 5.3. החברה וחברות מאוחדות

#### 5.3.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
1,194,825	1,847,806	יתרות נכסים נזילות (*)
(2,365,120)	(2,782,064)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
<b>(1,170,295)</b>	<b>(934,258)</b>	<b>נכסים נטו</b>
2.5	1.8	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(\*) כולל מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים והלוואות לזמן קצר.  
(\*\*) כולל, בעיקר, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב, כולל ריבית שנצברה.

#### 5.3.2. מאפייני מימון

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	
(1,253,238)	(1,831,183)	577,945	(1,170,295)	(2,365,120)	1,194,825	יתרה לתחילת תקופה
-	-	-	(38,030)	-	(38,030)	דיבידנד ששולם
(14,271)	-	(14,271)	(17,269)	-	(17,269)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	(14,194)	-	(14,194)	רכישת מניות באוצר
-	-	-	(6,996)	-	(6,996)	רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
-	-	-	301,570	-	301,570	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	(355,610)	355,610	-	(272,777)	272,777	קבלת הלוואות, נטו
-	(149,189)	149,189	-	(120,622)	120,622	הנפקת אג"ח נטו, בחברה מאוחדת
-	126,050	(126,050)	-	179,912	(179,912)	תשלומי ריבית
35,825	-	35,825	46,146	-	46,146	תקבולי דיבידנד
4,817	-	4,817	65,246	-	65,246	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
<b>התחייבויות</b>	<b>התחייבויות</b>	<b>נכסים נזילים</b>	<b>התחייבויות</b>	<b>התחייבויות</b>	<b>נכסים נזילים</b>	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	
פיננסיות, נטו	פיננסיות		פיננסיות, נטו	פיננסיות		
(33,504)	-	(33,504)	(57,480)	-	(57,480)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות נטו
26,507	-	26,507	24,732	-	24,732	פירעון הלוואות לז"א לחברות כלולות ואחרות, נטו
(21,785)	-	(21,785)	(27,176)	-	(27,176)	השקעה בנדל"ן ופרוייקטים בפיתוח, נטו
(339,709)	-	(339,709)	(379,086)	-	(379,086)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
69,736	-	69,736	165,465	-	165,465	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
560,147	-	560,147	432,461	-	432,461	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, בין ז"א לז"ק
(8,449)	-	(8,449)	(22,726)	-	(22,726)	הפסדים מפרוייקטים
(70,953)	(9,318)	(61,635)	(63,917)	(18,371)	(45,548)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיסים ששולמו בניכוי הכנסות מימון, נטו
(125,418)	(145,870)	20,452	(172,707)	(185,086)	12,379	הכנסות (הוצאות) מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות
<b>(1,170,295)</b>	<b>(2,365,120)</b>	<b>1,194,825</b>	<b>(934,258)</b>	<b>(2,782,064)</b>	<b>1,847,806</b>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>

#### 5.3.4 דיבידנדים

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

#### 5.3.5 תמהיל החזקות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה בהקשר של סוגיות המימון והנזילות את שווי נכסיה מול התחייבויותיה, וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקותיה העיקריות של החברה, בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות החזקות בספרי החברה<sup>3</sup>:

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך החזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	71%
מגדלי הוד השרון	5%
MRC Alon Tavor	4%
Lendbuzz	4%
נדל"ן להשקעה	3%
<b>סה"כ</b>	<b>87%</b>

#### 5.3.6 הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

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

#### 5.3.7 הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 9,930 אלפי ש"ח.

## 6. דוח סולו מורחב

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

<sup>3</sup> יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ וקבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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



## חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

#### 7.1. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, הינו הגורם האחראי על סיכוני השוק של החברה ופועל במסגרת הוראות והחלטות דירקטוריון החברה ובהנהלתו. לפרטים נוספים אודות מר שמיר, ראו תקנה 26 א לדוח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח זה.

הנהלת החברה בודקת באופן שוטף את היקפי החשיפה של החברה לסיכוני השוק להם היא חשופה ומחליטה על גובה החשיפה בהתאם להערכות מנהליה את התנהגות השוק.

#### 7.2. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

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

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

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

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

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

7.2.6. סיכון השפעות מלחמת חרבות ברזל - לפרטים ראו סעיף 21.1 בחלק א' (תיאור עסקי

החברה) וביאור 1 ג' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

#### 7.2.7. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

#### 7.3. דוח בסיסי הצמדה

לפרטים אודות דוח בסיסי הצמדה מאוחד, ראו באור 24 ח' לדוחות הכספיים.

#### 7.4. טבלאות מבחני רגישות

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

## חלק ג'

### היבטי ממשל תאגידי

#### 8. תרומה וסיוע לקהילה

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

בשנת 2024 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ-1,581 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Birthright Taglit), לפרויקט "אמץ לוחם" ותרומות לארגונים הנובעת ממלחמת "חרבות ברזל".

## 9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") דירקטוריון החברה קבע, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, תחום פעילותה, היקף הפעילות ומורכבותה, מספר הדירקטורים הקבוע בתקנונה, והיקף מאזן החברה. לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי דלעיל, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לחוק, בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ובהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. למועד הדוח מכהנים בחברה חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה יחזקאל דברת, מאיר שמיר, עידית לוסקי, אביגדור יצחקי ויובל גביש. לפירוט בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה.

## 10. דירקטורים בלתי תלויים

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

## 11. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

### 11.1 פרטי המבקר הפנימי

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

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

## 11.2. דרך המיני

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

## 11.3. תכנית הביקורת

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

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

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

## 11.4. אחזקות מהותיות בתאגידים

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

## 11.5. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2024 היה כ- 88 שעות, מתוכן כ- 66 שעות בגין ביקורת פנים וכ- 22 שעות בגין SOX. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.

## 11.6. תקנים מקצועיים

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

## 11.7. דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. בשנת 2024 הגיש המבקר 2 דוחות ביקורת. להלן פירוט המועדים בהם הוגשו דוחות ביקורת ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח	נושא הביקורת
24/5/2024	26/5/2024	דיווחים לרשויות, בדיקת נוהל תרומות, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, ביקורת מוסדות החברה ובדיקת יישום החלטות הוועדות, דיווח על ביקורת פנים בחברה בת
23/11/2024	26/11/2024	בדיקת יישום נוהל השקעות, בחינת עסקאות עם בעלי עניין, דיווחים לרשויות, עדכון נהלי החברה, סקירת דוחות ביקורת פנים של חברות מוחזקות

## 11.8. עצמאות ומעמד המבקר הפנימי

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

## 11.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

## 11.10. תגמול

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2024 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-26 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

## 12. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

### 12.1. רואה החשבון המבקר

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

### 12.2. נתוני שכר טרחה

שנה	שירותי ביקורת ומס
2024	אלפי ש"ח 475
2023	475

### 12.3. קביעת שכר רואה החשבון המבקר

שכר הטרחה של רואי החשבון בגין שירותי ביקורת נקבע על ידי הדירקטוריון לאחר קבלת המלצותיה

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

### 13. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאור 29 לדוחותיה הכספיים של החברה.

### 14. רכישה עצמית

ביום 27 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף כספי של עד 20 מיליון ש"ח, החל מיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 30 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28 באוגוסט 2024 (אסמכתה: 2024-01-094954). במסגרת תוכנית הרכישה החברה רכשה של 82,572 ע.נ. מניות החברה בסך כולל של 14.2 מיליון ש"ח. ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

## חלק ד'

### הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

להלן יובאו פרטים בהתאם לתקנה 8 ב(ט) לתקנות הדוחות בדבר הערכת שווי מהותית:

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	31.12.2024
שווי נשוא ההערכה (אלפי ש"ח):	1,098,900
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים ולימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד.
שיעור היוון:	

מאיר שמיר  
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת  
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 27 במרץ 2025.



# נספח א

מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של  
מכשירים פיננסיים עיקריים

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

שינויים בשער החליפין		שווי הוגן ליום 31.12.2024	שינויים בשער החליפין		
-10%	-5%	3.647	5%	10%	
(1,042)	(521)	10,419	521	1,042	מזומנים ושווי מזומנים
(143)	(72)	1,430	72	143	חייבים ויתרות חובה
(39,590)	(19,795)	395,909	19,795	39,590	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(16,401)	(8,200)	164,017	8,200	16,401	הלוואות לחברות כלולות
<b>(57,176)</b>	<b>(28,588)</b>	<b>571,775</b>	<b>28,588</b>	<b>57,176</b>	<b>סה"כ</b>

ב. רגישות לשינויים בשע"ח ליש"ט / שקל (אלפי ש"ח)

שינויים בשער החליפין		שווי הוגן ליום 31.12.2024	שינויים בשער החליפין		
-10%	-5%	4.5743	5%	10%	
(2,898)	(1,449)	28,984	1,449	2,898	מזומנים ושווי מזומנים
(7,112)	(3,556)	71,125	3,556	7,112	הלוואות לזמן קצר
(1,497)	(748)	14,969	748	1,497	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<b>(11,507)</b>	<b>(5,753)</b>	<b>115,078</b>	<b>5,753</b>	<b>11,507</b>	<b>סה"כ</b>

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

ירידה בשיעור הריבית		ערך ליום 31.12.24	עליה בשיעור הריבית		
-10%	-5%	31.12.24	5%	10%	
(100,278)	(50,659)	3,138,512	51,723	104,536	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות (*)
14,043	7,037	(1,904,589)	(7,067)	(14,164)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
6,935	3,484	(264,127)	(3,516)	(7,064)	התחייבות לתאגיד פיננסי
11,429	5,731	(583,258)	(5,765)	(11,564)	אגרות חוב
<b>(67,871)</b>	<b>(34,407)</b>	<b>386,537</b>	<b>35,375</b>	<b>71,744</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) ברטו לפני הפרשות להפסדי אשראי



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

שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן ליום 31.12.2024	שינויים בשווי ההוגן		
-10%	-5%		5%	10%	
(41,088)	(20,544)	410,877	20,544	41,088	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(18,374)	(9,187)	183,739	9,187	18,374	הלוואות המירות לחברות כלולות
<b>(59,462)</b>	<b>(29,731)</b>	<b>594,616</b>	<b>29,731</b>	<b>59,462</b>	<b>סה"כ</b>



# נספח ב

דוח סולו מורחב

לתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024

דוחות סולו מורחב של החברה הינם 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 לעומת הדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות סולו מורחב אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח).

סעיף		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2024
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים		38,403	41,480
הלוואות לזמן קצר		159,923	104,832
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים		2,736	3,992
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>		<b>201,062</b>	<b>150,305</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		427,374	410,877
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך		956,900	1,142,627
נדל"ן להשקעה		86,130	115,859
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש		2,382	8,482
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>		<b>1,472,786</b>	<b>1,677,845</b>
<b>סה"כ נכסים</b>		<b>1,673,848</b>	<b>1,828,150</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		51,934	132,101
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה		12,374	14,943
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>		<b>64,308</b>	<b>147,044</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות		166,937	18,239
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים		4,682	3,288
<b>סה"כ התחייבויות לזמן ארוך</b>		<b>171,619</b>	<b>21,527</b>
<b>הון</b>			
<b>הון עצמי</b>		<b>1,437,921</b>	<b>1,659,579</b>
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>		<b>1,673,848</b>	<b>1,828,150</b>

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	
<b>השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך</b>		
220,721	277,525	מניף
219,208	222,116	מגדלי הוד השרון
-	399,713	קבוצת שמיר אנרגיה (*)
189,517	-	MRC Alon Tavor (*)
6,609	-	קסם (*)
500	-	שותפות אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת (*)
44,613	-	TVJ
32,542	22,382	דוידסון
7,432	6,064	BEAN
13,058	7,831	Supplant
-	519	Supplant Argo Project
14,948	14,948	מירוס
8,388	6,484	Bon MS Holdings
13,610	15,410	Bon MS Evanston
2,021	1,993	Bon MS Greensburg
3,556	3,533	Bon MS Davis
9,585	9,638	Target Ytrium
6,836	6,845	Accelario
20,851	21,798	Stardom
4,828	4,828	ג'רביניה
23,283	26,620	מבטח אור לגיל השלישי
46,919	54,023	Mivtach MS Holdings (נכסים בקנדה)
62,344	29,585	Finergy Capital LLC
-	6,385	UNBOX Investments
<u>5,531</u>	<u>4,387</u>	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
<b>956,900</b>	<b>1,142,627</b>	

(\*) השקעה בחברות קסם אנרגיה ו-MRC Alon Tavor הינן חלק מהשקעת החברה בקבוצת שמיר אנרגיה, כפועל יוצא מריכוז כלל פעילות האנרגיה של הקבוצה תחת חברה זו. (ראה ביאור 9 א. (4) (ב) ו- (ג) וביאור 9 ב. (7) לדוחות הכספיים).

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	

<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</u>		
62,319	63,073	גילת
32,872	15,492	קרן SOMV
13,089	5,885	קרן SOMV2
32,340	28,709	קרן Target
178,967	179,954	Lendbuzz
107,787	117,764	השקעות אחרות
<b>427,374</b>	<b>410,877</b>	

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	
2,530	2,560	דמי שכירות, יעוץ וניהול
146,189	97,288	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
21,939	12,358	הכנסות מימון, נטו
2,912	(26,211)	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות
(8,659)	9,670	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(26,825)	(20,296)	הוצאות הנהלה וכלליות (*)
<b>138,086</b>	<b>75,369</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
2,403	(4,272)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>140,489</b>	<b>71,097</b>	<b>רווח לתקופה</b>

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



# חלק ג

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים לשנת 2024**

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### דוחות כספיים לשנת 2024

#### תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
128	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
129-131	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
132-133	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
134	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
135	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
136-138	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
139-141	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
142-228	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמסובר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 27 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

תל אביב, 27 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto: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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

### מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסתכמה לסך של כ- 413,333 אלפי ש"ח וכ-471,069 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 הסתכם לרווח בסך של כ- 48,721 אלפי ש"ח, כ- 92,861 אלפי ש"ח, וכ- 41,277 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

### הבסיס לחוות הדעת

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

### חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

## ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, השווי ההוגן הכולל של השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן אשר אין בגיבן מחיר מצוטט (השקעות ברמה 3) הינו 346,382 אלפי ש"ח והחברה הכירה בהפסד מהשינוי בשווי ההוגן בשנת הדוח בסך של 31,316 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 4'1' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של ההשקעות הינו אומדן משמעותי. החברה מפעילה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות לקביעת השווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שאינן להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. מודלים אלו הינם סובייקטיביים ומבוססים בין היתר על שיקול דעת של ההנהלה ויועציה הכלכליים. לפיכך, השווי ההוגן של אותן השקעות מסווג ברמה 3 למדרג השווי ההוגן ("רמה 3"). שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של ההשקעות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה החברה שימוש ראה ביאור 26'ב'.

מרבית החברות בהן משקיעה החברה הינן בתחום הטכנולוגיה, בחברות שאינן להן עדיין מכירות משמעותיות.

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

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

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

### נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

- הבנת סביבת הבקרה, ובדיקת אפקטיביות הבקורות הקשורות בקביעת השווי של השקעות על בסיס מדגמי.
- הבנת התהליך המתבצע בחברה לצורך עידכון שווי ההשקעות לתאריך המאזן.

- בדיקה כי לגבי השקעות בגינן קיימים אישורים מקרנות השקעה לגבי שווין או שקיימת ראייה בלתי תלויה לשווי, בעקבות גיוס שבוצע במהלך השנה או אינדיקציה המתקבלת מהערכת שווי המבוצעת בחברת ההשקעה עבור הקצאת אופציות לעובדים – החברה ביצעה את ההתאמות הנדרשות בדוחות הכספיים.
- בדיקה מדגמית של רישומים בגין השקעות חדשות אל מול הסכמי ההשקעה.
- לגבי השקעות רמה 3 שאין בגינן ראייה לשווי (כגון גיוס), נבחן הצורך בשינוי שווי ההשקעה ככל שהתרחשו אירועים משמעותיים שעשויים להשפיע מהותית על שווי ההשקעה באמצעות:
  - תשאולים של הנהלת החברה לגבי אירועים שקרו ועשויים להשפיע על השווי.
  - חיפוש מידע ציבורי או פנימי שמצביע על שינויים בשווי ההוגן.
- בחינת הגילויים בדוחות הכספיים לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן רמה 3.

## הפרשה כללית להפסדי אשראי חזויים מהלוואות לחברות קבלניות

כמפורט בביאור 6ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, הפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים בחברה המאוחדת מניף נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה על סך של כ- 17.4 מליון ש"ח. כאמור בביאור 4ב(4) תהליך הערכת ההפסד הגלום בהלוואות החברה, אשר אין בגינן ראיות להפסד ספציפי, מתבסס על אומדנים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על הפרשה להפסדי אשראי חזויים.

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

## נהלי ביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

בחינת אפקטיביות הביקורת הרלוונטיות לבחינת מודל הפרשה הכללית, בחינת התהליך אשר בוצע על ידי הנהלת החברה והדירקטוריון לצורך קביעת נאותות המודל, לרבות ביצוע השוואה לחברות דומות בענף, בדיקת נתוני הפסדי האשראי של החברה בעבר, וכן בדיקת יישום המודל בדוחות הכספיים של החברה, אשר כללה בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים אשר שימשו לחישוב הפרשה הכללית ובחינת סבירות הפרשה ביחס לגידול בתיק ולתמהיל ההלוואות בתיק.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במרץ, 2025

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
60,506	327,019	5	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 1,131,848	1,487,664	6	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
2,471	33,122	7	חייבים ויתרות חובה
318	434	15	נכסי מיסים שוטפים
12,206	12,206	8	מלאי נדל"ן
<u>1,207,349</u>	<u>1,860,445</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
			<b>השקעות</b>
724,042	660,405	ב'9	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
427,374	410,877	6	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*) 1,595,682	1,794,373	6	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
<u>2,747,098</u>	<u>2,865,655</u>		
<u>86,130</u>	<u>115,859</u>	10	<b>נדל"ן להשקעה</b>
-	8,306		<b>פרוייקט בהקמה בתחום האנרגיה</b>
<u>1,808</u>	<u>1,989</u>		<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<u>3,673</u>	<u>9,527</u>		<b>נכס בגין זכות שימוש</b>
<u>456</u>	<u>438</u>		<b>הוצאות מימון נדחות</b>
<u>9,727</u>	<u>9,727</u>		<b>מוניטין</b>
<u>2,768</u>	<u>4,235</u>	15	<b>מיסים נדחים</b>
<u>2,851,660</u>	<u>3,015,736</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>4,059,009</u>	<u>4,876,181</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 6א.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
423,223	856,606	12	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
105,689	118,158		חלזיות שוטפות של אגרות חוב
207,633	231,206	12	התחייבויות לתאגיד פיננסי
772	881		התחייבות בגין חכירה
31,644	40,523	11	זכאים ויתרות זכות
18,183	38,864	15	התחייבות בגין מיסים שוטפים
<u>787,144</u>	<u>1,286,238</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,136,123	1,013,123	12	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
13,457	14,922	10	התחייבויות פיננסיות ואחרות
359,836	465,101	12	אגרות חוב
83,922	32,921	12	התחייבות לתאגיד פיננסי
4,199	3,286	15	התחייבויות מיסים נדחים
2,595	8,388		התחייבות בגין חכירה
440	278	14 א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
226	236		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,600,798</u>	<u>1,538,255</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
49,300	49,300	17	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
1,388,621	1,610,279	18	קרנות הון ועודפים
1,437,921	1,659,579		<b>הון המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
233,146	392,109		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,671,067</u>	<u>2,051,688</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>4,059,009</u>	<u>4,876,181</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג מנכ"ל כספים	מאיר שמיר מנהל-כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	27 במרץ, 2025 תאריך חתימת הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------------	---------------------------------	---

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
809	857	888		<b>הכנסות:</b>
717	793	786		דמי יעוץ וניהול
183,940	331,906	423,289		דמי שכירות
5,407	-	-	25,8 ה'	מימון פרויקטים
				רווח ממימון פרויקטים ושינוי בערך מלאי
38,452	87,052	32,769		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת
23,967	34,592	34,585	21	השווי המאזני, נטו ממס
6,627	-	9,670	10	מימון
				רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
84,505	2,912	-	6	רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות,
4,680	-	-	20	נטו
				אחרות
<u>349,104</u>	<u>458,112</u>	<u>501,987</u>		
				<b>הוצאות:</b>
43,987	47,301	53,210	20	הנהלה וכלליות
53,319	155,872	196,460	22	מימון
-	8,449	22,726	24,8 ה'	הפסדים ממימון פרויקטים ושינוי בערך מלאי
-	-	29,336		הפסד ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות
-	8,659	-	10	ואחרות, נטו
				הפסד מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
<u>97,306</u>	<u>220,281</u>	<u>301,732</u>		
251,798	237,831	200,255		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(36,216)	(35,501)	(51,043)	15	מיסים על ההכנסה
<u>215,582</u>	<u>202,330</u>	<u>149,212</u>		<b>רווח לשנה</b>
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
(2,038)	1,210	(1,338)		<b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
7,545	5,580	(4,100)		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה כלולה
				הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
<u>5,507</u>	<u>6,790</u>	<u>(5,438)</u>		<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו</b>
<u>221,089</u>	<u>209,120</u>	<u>143,774</u>		<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

169,125	140,489	71,097
46,457	61,841	78,115
<u>215,582</u>	<u>202,330</u>	<u>149,212</u>

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

174,632	147,279	65,659
46,457	61,841	78,115
<u>221,089</u>	<u>209,120</u>	<u>143,774</u>

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

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

17.71	14.72	7.48
<u>17.71</u>	<u>14.72</u>	<u>7.16</u>

**רווח בסיסי למניה**

**רווח מדולל למניה**

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

9,548	9,548	9,506
<u>9,548</u>	<u>9,548</u>	<u>9,523</u>

**בסיסי**

**מדולל**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות באוצר	קרן הון	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון מניות		
					עסקאות תשלום מבוסס מניות	מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ				
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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
149,212	78,115	71,097	71,097	-	-	-	-	-	-	-	<b>התנועה בשנת החשבון:</b>
(5,438)	-	(5,438)	-	-	-	-	(1,338)	(4,100)	-	-	רווח לשנה
143,774	78,115	65,659	71,097	-	-	-	(1,338)	(4,100)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
											<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
304,695	96,906	207,789	-	-	-	207,789	-	-	-	-	הנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	(1,328)	1,328	-	-	-	1,328	-	-	-	-	מימוש אופציות בחברה מאוחדת
(14,194)	-	(14,194)	-	(14,194)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
											רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
(6,996)	(5,876)	(1,120)	-	-	-	(1,120)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(38,030)	-	(38,030)	(38,030)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת
(17,269)	(17,269)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
226	-	226	-	-	226	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת
8,415	8,415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
236,847	80,848	155,999	(38,030)	(14,194)	226	207,997	-	-	-	-	
2,051,688	392,109	1,659,579	1,204,295	(100,780)	5,344	294,822	3,419	(52,930)	256,109	49,300	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	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	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
202,330	61,841	140,489	140,489	-	-	-	-	-	-	-	<b>התנועה בשנת החשבון:</b>
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>רווח כולל לשנה</b>
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	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
215,582	202,330	149,212
(1,054,057)	(638,263)	(571,160)
(838,475)	(435,933)	(421,948)
(72,327)	(19,770)	(28,519)
5,824	1,707	52,985
(36,177)	(13,984)	(28,961)
41,967	3,110	12,261
(10,467)	(29,657)	(18,870)
-	18,525	-
-	-	(8,306)
(1,115)	(88)	(554)
25,415	68,703	31,357
(63,399)	(18,740)	(6,625)
768	1,414	68,346
(63,740)	(35,065)	(2,050)
(173,251)	(23,845)	71,064
174,621	93,653	(43,719)
328,888	523,968	495,000
(100,000)	(248,700)	(146,500)
195,000	-	-
-	(13,311)	(32,004)
-	-	(14,194)
-	-	(6,996)
316,376	149,189	239,686
-	-	(119,064)
-	-	301,570
-	57	-
(28,647)	-	(38,030)
(24,057)	(14,271)	(17,269)
862,181	490,585	618,480
(149,545)	30,807	267,596
176,249	28,948	60,509
2,244	754	(1,086)
28,948	60,509	327,019

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח לשנה

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

**מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (\*)  
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 בתחום האנרגיה  
רכישת רכוש קבוע  
גביית הלוואות לזמן ארוך  
מתן הלוואות לזמן ארוך  
גביית הלוואות לזמן קצר  
מתן הלוואות לזמן קצר

**מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי  
פירעון הלוואה מתאגיד פיננסי  
רכישת מניות באוצר  
רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
הנפקת מניות בחברה מאוחדת  
תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה  
חלוקת דיבידנד  
תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**מזומנים, נטו, מפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

(\*) ראה ביאור 9.2(7).2(ב)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

(86,900)	(11,357)	27,016	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
-	-	3,125	דרך רווח והפסד
4,575	2,756	8,641	הפחתת תמורה מותנית
(38,452)	(87,052)	(32,769)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
2,385	35,825	15,035	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
2,395	8,445	(805)	הפסד (רווח) ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות
313	368	373	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
9,626	(3,870)	(2,379)	פחת והפחתות
95	(33)	(162)	מיסים נדחים, נטו
(188,798)	(330,875)	(419,849)	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(6,564)	(10,007)	(6,403)	צבירת ריבית על הלוואות לחברות קבלניות
(6,627)	8,659	(9,670)	שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
(5,407)	8,449	22,726	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,244)	(754)	1,086	הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
(315,603)	(379,447)	(394,035)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(953,643)	(432,603)	(721,278)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
117,579	92,894	342,192	גביית הלוואות מחברות קבלניות
(*) 98,442	69,736	165,465	גביית ריבית על הלוואות לחברות קבלניות
(*) 1,242	1,495	6,658	ירידה בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(2,074)	9,662	29,838	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(738,454)	(258,816)	(177,125)	
(1,054,057)	(638,263)	(571,160)	

סווג מחדש (\*)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,601	126,050	179,912
118,792	72,615	176,725
32,556	28,355	33,145

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

תשלומי ריבית

תקבולי ריבית

תשלומי מיסים

**נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:**

-	-	7,092
2,736	14,650	1,189
-	-	30,000

גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים

גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים

דיבידנד לקבל מחברה כלולה ראה ביאור 9ב(7)11

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- א. חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב.
- החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, והשקעות מימוניות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 27. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. החל משנת 2022, כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב לראשונה מאז דצמבר 2018 במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית לטווח של 5.25%-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 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 יבחן את ההשפעה של העלאות הריבית האחרונות על הפעילות הכלכלית בארה"ב. להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות בעולם, לרבות במדינת ישראל. מאז, בנק ישראל הודיע על העלאות ריבית, אשר העמידו את שיעור הריבית הבסיסית נכון למועד הדוח על 4.5%, העלייה החדה ביותר בשיעור הריבית בישראל ב-11 השנים האחרונות וזאת לאחר שבנק ישראל החליט להפחית את הריבית ב-0.25% בהחלטתו מיום 1 בינואר 2024 (בהחלטתו האחרונה ביום 6 בינואר 2025 החליט להשאיר את הריבית על כנה).
- בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת ותחזית קונצנזוס מקרו-כלכלית של אגף הכלכלנית הראשית של משרד האוצר, צפויה התמתנות בקצבי האינפלציה בישראל והתכנסות לטווח היעד של בנק ישראל במהלך שנת 2025, כאשר בסוף שנת 2024 האינפלציה עמדה על שיעור של 3.4% (ב-2023 עמדה על 3%) ובשנת 2025 צפויה לעמוד על שיעור של 2.3%.
- החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. הואיל ושיעור של כ-98% מתיק אשראי לקוחות מניף היו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-76% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה היו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים, אזי הגידול הצפוי בהכנסות מניף עלולות על הגידול בהוצאותיה. ככל והמגמה תתהפך ושיעור הריבית ירד אזי הקיטון בהכנסות יהיה גדול מהקיטון בהוצאות. כמו-כן לאינפלציה אין השפעה מהותית על מניף ופעילותה, משום שמניף אינה מתקשרת בהסכמים אשר הינם צמודי מדד (למעט הסכמי שכירות וליסינג אשר השפעתם אינה מהותית) ובנוסף, גם התשומות שמניף מקבלת ועתידיה 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 לקוחות מניף אשר פועלים בענף הנדל"ן מגדילה את אי יציבות המחירים בענף הנדל"ן. שנית, אינפלציה גבוהה תגרור בסבירות גבוהה ריבית גבוהה במשך זמן צפוי לרסן את הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. במצב האמור יגדלו סיכוני האשראי של לקוחות מניף.
- בבחינת מצב ענף הנדל"ן התממשות תרחיש זה הביא ויביא להמשך מגמת הירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל, קיטון בכמות העסקאות בשוק הנדל"ן, ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ובכך להגדיל סיכוני האשראי של לקוחות מניף. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטוח בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר במהלך תקופת הדוח וכמו כן פרופיל העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר בחודשים האחרונים דבר אשר מסייע להקטין את סיכון האשראי של מניף. בנוסף, הצפי לירידה בשיעור הריבית לצד הגידול בהיקפי המכירות בענף ברבעונים האחרונים אף הוא מסייע להתייצבות סיכון האשראי ואף לירידתו ככל ומגמות אלו לא ישתנו.
- 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 נכסי נדל"ן בפיתוח בארץ ובחול"ן וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה.
- חברת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC") הינה חברה הפועלת בתחום האנרגיה המוחזקת ע"י החברה. ל-MRC קיימת חשיפה לתזרימי מזומנים הצמודים למדד המחירים הישראלי וכן עלויות הייצור שגם הן מושפעות מהאינפלציה. השפעת האינפלציה על תוצאות פעילות MRC אינה מהותית. בנוסף, ל-MRC חוב בכיר שברובו אינו צמוד ונושא ריבית קבועה כך שהשפעת עליית שיעורי הריבית על יתרות החוב של MRC הינה זניחה.
- חברות הטכנולוגיה המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית הריבית לרעה בשל צמצום בהשקעות האקוויטי בתקופה זו. בנוסף, המשך ההאטה הכללית משקית עשויה לגרום לצמצום בפעילות העסקית.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים (להלן - "המלחמה"). המלחמה העלתה את אי היציבות במשק והסיכונים הגלומים בענפי המשק השונים.

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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא חל שינוי בדבר יכולתה להמשיך ולפרוע את התחייבויות השונות במועדי פירעון. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה ולאפשרות של הרחבתה לחזיתות נוספות, ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר על פעילותם העסקית של לקוחותיה, אין ביכולתה של מניף במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה. 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 לרעה בדירוג האשראי של ישראל 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 וקצב המכירות נהיה מהיר ומשמעותי. הדבר בא לידי ביטוי הן בפרויקטי מניף והן מהנתונים המפורסמים על ידי כלל המשק. 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, חזרו כמעט 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 והלחימה בזירות השונות. למועד אישור הדוח חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות באתרים השונים של לקוחות מניף.

יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על מניף אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו 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 ההשלכות 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 פעילותם 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, לשכלל את הבסיס הכמותי של המודל הכלכלי אשר מבוסס על מטריצות פרמטריות שונות למדידת שיעור ההפרשה הכללית, כך שיכלול פרמטרים נוספים אשר ישקפו רמות שונות של סיכון ענפי, ויימדדו בשילוב של נתונים כמותיים והחלטות איכותיות של חברי הוועדה ודירקטוריון מניף.



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. (המשך)

בנוסף לאמור לעיל, בהתאם לעבודה שבוצעה על ידי יועצים חיצוניים לתיקוף מודל הפסדי האשראי (לה קדמה עבודת מטה ושיבות של מניף עם גורמים מקצועיים) ולדיונים שנערכו על ידי חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ביום 7 בנובמבר 2024 וביום 11 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון מניף ביום 14 בנובמבר 2024, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לאשר את המלצת היועצים החיצוניים לעדכון מודל הפרשה באופן בו בין היתר עודכנו פרמטרים במודל וכן התווספה מתודולוגיה לבדיקה שוטפת של שיעורי פרמטרים אלו וההפרשה הנגזרת בגינם. לאור אימוץ המודל המעודכן גדלה ההפרשה להפסדי אשראי ברבעון השלישי לשנת 2024 בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח (לעומת ההפרשה במודל ההפרשה טרם עדכון).

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 בשיעור של 25% ומשך ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור ההפרשה הכולל עומד על כ-0.582%.

מבחינת מקורות המימון של מניף ותזרים המזומנים החזוי של מניף לשנתיים הקרובות, הואיל ומניף השלימה בחודשים פברואר ואוקטובר 2024 הרחבת אגרות חוב (סדרה א ו ב) בסך של כ-237 מיליון ש"ח וכן השלימה לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025 גיוס בסך של 200 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') (ראה ביאורים 30 ב'), ובחודש ינואר 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי א' לחידוש הלוואה בסך 270 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים נוספות עד חודש ינואר 2027 ולהארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאית המחייבת עד ינואר 2026, 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 לפעילות השוטפת והעסקית שלה, וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של מניף במהלך העסקים הרגיל וכן שמירה על מסגרות אשראי מתאימים בנקאיים ומתאימים 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.

ד. הגדרות:

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

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

- א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards):
- הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.
- ב. יישום תקנות ניירות ערך:
- הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").
- ג. תקופת המחזור התפעולי:
- תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.
- ד. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:
- הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות.
- ה. מטבע חוץ:
- (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:
- הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2טז'.
- (2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:
- בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי הוגן.
- (3) אופן הרישום של הפרשי שער:
- הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ, אשר סילוקם אינו מתוכנן ואף לא סביר בעתיד הנראה לעיל, ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ומזקפים לרווח והפסד בעת מימוש פעילות החוץ.
- (4) תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ:
- הפרשי שער הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח מוכרים ברווח כולל אחר ומסווגים מחדש לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

### ו. השקעות בחברות כלולות והסדרים משותפים:

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

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

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

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

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

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

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

### ז. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

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

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

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

### ח. מוניטין:

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

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

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

### ט. נדל"ן להשקעה:

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

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

תמורה מותנית עבור רכישת נדל"ן להשקעה, אינה מוכרת עד שמתקיים התנאי שמייצר את המחויבות לתשלום.

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

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

### י. עלויות פרויקט בהקמה בתחום האנרגיה

החברה זוקפת לרווח והפסד את כל עלויות הייזום בגין פרויקטים שהיא מפתחת עד לשלב בו הוכחה לדעת ההנהלה ההיתכנות להקמת הפרוייקט. משלב בו הפרוייקט בעל היתכנות, עלויות הפיתוח וההקמה מהוונות לעלות הפרוייקט. פרויקט נחשב כבעל היתכנות בשלב שבו החברה צופה שיופקו מהפרוייקט הטבות כלכליות עתידיות דהיינו, אשר להערכת הנהלת החברה הסיכוי להתממשות הפרוייקט גדול מהסיכוי לאי התממשותו בשים לב לפרמטרים הבאים: זכייה במכרז או קבלת אישור תעריפי אחר מרשות החשמל המקומית, סטטוס תהליך קבלת אישור החיבור לרשת החשמל או סיכויי, סטטוס תהליך הסגירה הפיננסית או סיכויי, סטטוס קבלת מענקי מדינה ככל שרלבנטי, תנאי שוק וכדומה. במהלך התקופה המדווחת החברה היוונה עלויות בהתאם לשלב בו להערכת החברה קיימת היתכנות להקמת הפרוייקט.

העלות כוללת תשלומים הניתנים לייחוס במישרין לעלויות ייזום הפרוייקט - עלויות יועצים, אגרות, היתרים, וכו' שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

תמורה מותנית עבור שירותים הקשורים לייזום הפרוייקט, אשר מותנית בתנאים אשר יוצרים את מחויבות התשלום (סגירה פיננסית) מוכרת רק בקרות התנאי אשר יוצר את המחויבות.

לעניין התנאים להיוון עלויות ייזום ואחרות ראה ביאור 4ב' (5).

### יא. נכסים פיננסיים:

#### (1) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

א. המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן.

ב. התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד ("מבחן תזרימי המזומנים").

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

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים: (המשך)

### (2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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

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

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

### (3) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

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

מניף מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר (lifetime). היות וכלל המימון שניתן על ידי מניף הינו בהלוואות ארוכות טווח למימון מיזמים בנדל"ן אשר תקבולי הקרן והריבית בגינם בשנים הראשונות של ההלוואות אינם מהותיים ביחס לסכומי ההלוואות, ומשכך אירועי הכשל יתגלו ברוב המכריע של המקרים בתקופה מאוחרת יותר מ-12 החודשים הקרובים, קיים קושי משמעותי לקבוע את סכום הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל שהם אפשריים תוך 12 חודשים לאחר מועד המאזן. לפיכך, בחישובי המודל של ההפרשה הכללית להפסדי אשראי, מניף התבססה על ההפסדים הצפויים לאורך כל תקופת חיי ההלוואות של מניף, כפי שמבוצע לגבי הלוואות אשר סיכון האשראי שלהן עלה משמעותית או לגבי חובות שהפכו פגומים עקב סיכון אשראי.

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

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

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

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

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

**יב. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:**

**(1) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

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

**(2) התחייבויות פיננסיות בגין חוזי ערבות פיננסיים:**

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

**יג. הכרה בהכנסה:**

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

**(1) הכנסות ריבית:**

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

**(2) הכנסות ממימון פרויקטים:**

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

הכנסות הריבית בגין הלוואות שאינן פגומות עקב סיכון אשראי מחושבות לפי קידום הערך בספרים ברוטו של הלוואות (לפני ההפרשה להפסדי אשראי חזויים) לתחילת התקופה בשיעור הריבית האפקטיבית, (כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי נרשמת במקביל הפרשה להפסדי אשראי בגובה הכנסות הריבית שאין צפי לגבייתן), בעוד הכנסות ריבית בגין הלוואות שהינן פגומות עקב סיכון אשראי מחושבות לפי קידום העלות המופחתת של הלוואות (לאחר ההפרשה להפסדי אשראי חזויים) לתחילת התקופה (החל מהתקופה העוקבת לתקופה שבה הלוואה הפכה להיות פגומה עקב סיכון אשראי) בשיעור הריבית האפקטיבית.

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

**יד. מסים על ההכנסה:**

**(1) מסים שוטפים:**

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

**(2) מסים נדחים:**

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

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

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

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

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ד. מסים על ההכנסה: (המשך)

(2) מסים נדחים: (המשך)

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

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

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

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

טז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל	שער החליפין היציג של	
	הדולר	היורו
מדד בגין (נקודות)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)

**תאריך הדוחות הכספיים:**

108.40	3.7964	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024
105.00	4.0116	3.627	ליום 31 בדצמבר 2023
101.98	3.7530	3.519	ליום 31 בדצמבר 2022

**שיעור השינוי:**

%	%	%	
			<b>לשנה שהסתיימה:</b>
3.24	(5.36)	0.55	ביום 31 בדצמבר 2024
2.96	6.89	3.07	ביום 31 בדצמבר 2023
5.26	6.62	13.15	ביום 31 בדצמבר 2022

## **מבטח שמיר אחזקות בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

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

#### **א. תיקונים לתקנים שפורסמו והינם בתוקף**

##### **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

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

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

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

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

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

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

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחרי.

לתיקון האמור לא היתה השפעה על דוחות החברה.

#### **גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח**

בחודש יולי 2024, אישר ה-IASB את החלטת הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRS IC) בנושא גילוי של הכנסות והוצאות עבור מגזרים בני דיווח (להלן: ההחלטה).

ההחלטה דנה באופן היישום של דרישות הגילוי שנקבעו בסעיף 23 ל-8 IFRS "מגזרי פעילות" והבהירה כי נדרש לכלול גילוי לגבי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אם הם נכללים במידה של הרווח או ההפסד שנסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), גם אם הם לא מסופקים לו בנפרד. כמו כן, הובהר כי "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד פעמיים.

בנוסף, ההחלטה הבהירה כי נדרש להפעיל שיקול דעת בקביעת היקף הגילוי שייכלל בדיווח המגזרי, בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, בעיקרון המרכזי של 8 IFRS ובעקרונות המהותיות שנקבעו ב-1 IAS "הצגת דוחות כספיים".

ההחלטה יושמה על ידי החברה בדוחות כספיים אלה בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הוסיפה החברה מידע לגבי הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות של המגזרים.



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

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

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

**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.

- 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") שאינן 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.

התקן ייכנס לתוקף לתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו, התקן ייושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות, אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

הקבוצה בוחנת את השפעת IFRS 18 לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם על הדוחות הכספיים.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

א. כללי:

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים:

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

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

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

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

הערך בספרים של השקעות במכשירים הוניים לא סחירים הנמדדות בשווי הוגן לפי רמה 3 ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 346,382 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 – 353,499 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 25א'.

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

כאמור בביאור 2ט. לעיל, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות (No Change).

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

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

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

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

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן לפי רמה 3 ליום 31 בדצמבר 2024 והמסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות אלו, מסתכם לסך של 115,859 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 – 86,130 אלפי ש"ח).  
לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 10ג.

**(3) הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות קבלניות:**

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,506	44,174
20,000	282,845
<u>60,506</u>	<u>327,019</u>

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

(\*) הפיקדונות ליום 31 בדצמבר 2024 נושאים ריבית בשיעור של כ-4.4%.

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

ביאור 6 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

סך הכל		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
423,192	388,762	423,192	388,762	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
4,182	22,115	4,182	22,115	-	-	השקעה במניות (1)
24,017	29,609	24,017	29,609	-	-	הלוואות המירות (1)
451,391	440,846	451,391	440,846	-	-	מניות לפדיון בחברות כלולות
235,066	262,295	235,066	262,295	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
(436)	(672)	(436)	(672)	-	-	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
234,630	261,623	234,630	261,623	-	-	
686,021	702,109	686,021	702,109	-	-	
165,433	112,072	5,531	7,240	159,902	104,832	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:
2,359,551	2,965,778	1,361,867	1,537,980	997,684	1,427,798	הלוואות וחייבים אחרים (3)
(32,106)	(54,581)	(6,347)	(9,615)	(25,759)	(44,966)	הלוואות לחברות קבלניות
2,327,445	2,911,197	(*) 1,355,520	1,528,365	(*) 971,925	1,382,832	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
2,492,878	3,023,269	1,361,051	1,535,605	1,131,827	1,487,664	
29,428	31,799	29,428	31,799	-	-	הלוואות לחברות כלולות (2)
180,398	154,130	180,398	154,130	-	-	הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
209,826	185,929	209,826	185,929	-	-	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (4)

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה: החברה סווגה יתרות הלוואות לחברות קבלניות בסך 63,797 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, מיתרות במסגרת נכסים שוטפים ליתרות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים על מנת לשקף ציפיות של החברה להארכת הסכמי ההלוואה באותו מועד.

(1) סכומים בסך 410,877 אלפי ש"ח ו- 427,374 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך" בשנת 2024 ו-2023, בהתאמה.

סכומים בסך 29,609 ו- 24,017 אלפי ש"ח מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני" בשנת 2024 ו-2023, בהתאמה.

(2) לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 9 ב. (4).

(3) יתרת הלוואות בסך 71,125 אלפי ש"ח ו- 123,311 אלפי ש"ח לשנים 2024 ו-2023, בהתאמה, הועמדו לשם מימון רכישת נכסים באנגליה. מניות חברות אשר מחזיקות בשרשור בנכסים משועבדות לטובת הלוואה זו. ההלוואות צמודות ללירה שטרלינג ונושאות ריבית בשיעור של 10%. כמחצית מההלוואה נפרעה במהלך שנת 2024 והיתרה צפויה להיפרע במהלך שנת 2025. ראה ביאור 6 ח'.

יתרת הלוואות בסך 32,874 אלפי ש"ח הועמדו לשם רכישת נכס באילת. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור 8%. בתקופת הדוח נפרעו 8 מיליון ש"ח (קרן וריבית). לאחר תאריך המאזן נפרע סך של 10 מיליון ש"ח. יתרת הלוואה צפויה להיפרע בחצי שנה הקרובה. הלוואה שיעבד מניות של חברה בבעלותו.

(4) כולל הלוואה לחברה כלולה ללא מועד פירעון בשווי הוגן אשר אופסה במאזן כתוצאה מחלק החברה בהפסדי החברה הכלולה, אשר יוחסו להלוואה לאחר איפוס ההשקעה. לגבי שווי ההלוואה ראה גם ביאור 25 ב'.

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

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,972,610	2,562,076	יתרת פתיחה
432,603	721,278	מתן הלוואות
(92,894)	(342,192)	פירעון הלוואות
(69,736)	(165,465)	גביית ריבית
330,875	419,835	צבירת ריבית על הלוואות
(8,659)	(22,712)	ביטול הפרשות (הפרשות) שהוכרו במהלך השנה
(2,723)	-	אחרים
<u>2,562,076</u>	<u>3,172,820</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,594,617	3,228,073	הלוואות לא צמודות
(32,541)	(55,253)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים (*)
<u>2,562,076</u>	<u>3,172,820</u>	

(\*) מזה הפרשה כללית להפסדי אשראי בסך כ- 17.4 מיליון ש"ח (בשנה קודמת - 11.1 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הלוואות נושאות ריבית בשיעורים 8% עד 19.15%. מרבית הלוואות הינן בטווח של 14% עד 16%, כאשר כ-98% מההסכמים בריבית משתנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים.

ביולי 2022 אומץ מודל כלכלי, אשר לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון נקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס בהתאם למצבו (שלב פרויקט, שיעור השלמה והמכירות).

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

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

בהתאם ליישום המודל האמור, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בהתבסס על הנתונים הכמותיים שנקבעו במודל ובטרם העדכון המתואר להלן, עמד על שיעור של 0.38% מהיקף הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך.

ביום 3 במרץ 2024, בהתאם לדיונים שנערכו על ידי חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון מניף, ולאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט, וכן לאור, בין היתר, מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הכלכליות השונות, אישר דירקטוריון מניף, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, לשכלל את הבסיס הכמותי של המודל הכלכלי אשר מבוסס על מטריצות פרמטריות שונות למדידת שיעור ההפרשה הכללית, כך שיכלול פרמטרים איכותיים נוספים אשר ישקפו רמות שונות של סיכון ענפי, ויימדדו בשילוב של נתונים כמותיים והחלטות איכותיות של חברי הוועדה ודירקטוריון מניף.

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

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות:

(2) פירוטי בסיסי הצמדה: (המשך)

במסגרת ההחלטה האמורה, למודל הכלכלי נוספו שלושה פרמטרים איכותיים למודל אשר יכולים להעיד על עלייה בסיכון הענפי של ענף הנדל"ן למגורים בישראל, קרי נכס הבסיס של מניף, אשר יבחנו כל אחד בנפרד:

(א) בחינה האם הייתה עליה מהותית בתשואות אגרות החוב של מניף.

(ב) בחינה האם חל שינוי מהותי בתנאי ההתקשרות של מניף עם מי מתאגדי המימון השונים אשר העניקו לה אשראי.

(ג) בחינת אירועים חיצוניים (שאינם כלכליים) אשר יש להם השפעה על תפקוד וביצוע ענף הנדל"ן למגורים בישראל כגון: מלחמה, מגפה עולמית וכיו"ב.

מניף תקיים מידי רבעון בחינה על בסיס דגלים אלו האם נדרש שינוי בהפרשה לאור בחינת הדגלים כאמור, כאשר יודגש כי הרמת דגלים אלו מהווה שיקול אך אינה מחייבת, וככל והוחלט על שינוי בשיעור ההפרשה הכללית, אזי שינוי זה יבוצע לפי ארבעה מצבי עלייה ברמות הסיכון, אשר יתווספו לשיעור הפרשה הכללית כפי שחושבה בהתאם למודל בהתאם לדרגת הסיכון הענפי: סיכון נמוך - 15%, סיכון בינוני - 25%, סיכון גבוה - 40% וסיכון משמעותי מאוד - 60%.

לאור התקיימותו של אחד מהפרמטרים האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הפרמטר האיכותי האמור, לרבות אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" והאפשרות לרחבתה לזירות נוספות, ועלייה בינונית בסיכון הענפי, ביום 23 בפברואר 2025, החליט דירקטוריון מניף לעדכן ולהגדיל את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של מניף, בשיעור של 25%.

בנוסף לאמור לעיל, בהתאם לעבודה שבוצעה במהלך חודש אוקטובר 2024 על ידי יועצים חיצוניים לתיקוף מודל הפסדי האשראי (לה קדמה עבודת מטה וישיבות של מניף עם גורמים מקצועיים) ולדיונים שנערכו על ידי חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של מניף ביום 7 בנובמבר 2024 וביום 11 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון מניף ביום 14 בנובמבר 2024, לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לאשר את המלצת היועצים החיצוניים לעדכון מודל ההפרשה באופן בו בין היתר עודכנו הפרמטרים במודל ההפרשה וכן התווספה מתודולוגיה לבדיקה שוטפת של שיעורי פרמטרים אלו וההפרשה הנגזרת בגינם. לאור אימוץ המודל המעודכן גדלה ההפרשה להפסדי אשראי ברבעון השלישי לשנת 2024 בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח (לעומת ההפרשה במודל ההפרשה טרם עדכונן).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור ההפרשה הכללי עומד על כ-0.582%.

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
997,684	1,427,798	2024
767,724	1,100,072	2025
732,402	491,356	2026
79,602	168,620	2027
17,205	24,449	2028
	15,782	2029
		2030
<u>2,594,617</u>	<u>3,228,073</u>	

המח"מ החוזי של מרבית ההלוואות הינו 48-24 חודשים, למעט 23 עסקאות בהיקף של כ-255 מיליון ש"ח, שניתנו לתקופה ממוצעת של 73 חודשים.

(4) למידע בדבר ניהול סיכונים האשראי, ראה ביאור 25ה'.

(5) כמו כן, בנוסף להלוואות המפורטות בסעיף ב' לעיל, מניף נתנה ערבויות ביצוע ללקוחותיה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בסך של 1,793 אלפי ש"ח, הנושאות ריבית בהתאם לאמור בהסכם הלקוחות.

(6) למידע בדבר אומדן השווי ההוגן של ההלוואות לחברות קבלניות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ראה ביאור 25.

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

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

במהלך התקופה התקבלה תמורה נוספת בקשר עם מימוש מניות גילת שבוצע בשנת 2021 בסך של 6,293 אלפי ש"ח ונרשם רווח בהתאם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה ב-2,812,124 מניות רגילות של גילת המהוות כ-4.932% מהון המניות של גילת והיא ויתרה על זכאותה למימון דירקטור בדירקטוריון גילת.

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של 63,073 אלפי ש"ח.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 73,998 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

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

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

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

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 18,072 אלפי דולר (63,917 אלפי ש"ח), הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV. במהלך 2019-2023 בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 7,837 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 39,375 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ-25,525 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 25.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - נכסים פיננסיים (המשך)

### 1. השקעה ב-Lendbuzz Ltd. (להלן - "Lendbuzz"):

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

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

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

במהלך יולי 2023 השלימה חברת Lendbuzz גיוס הון בסך של כ-28 מיליון דולר ממשקיעים קיימים וחדשים. החברה לא השתתפה במסגרת סיבוב גיוס זה ושיעור אחזקת החברה עודכן בהתאם לכך - 7.83% (6.6% בדילול מלא).

ליום 30 ביוני 2023, החברה ביצעה הערכת שווי להשקעתה ב-Lendbuzz, בהתאם למודל OPM (Option Pricing Model), המתבסס על נתוני הסכמ ההשקעה, על הזכויות המוקנות לסוגי המניות השונים ועל פרמטרים נוספים הכוללים בעיקר ריבית חסרת סיכון של 4.87%, סטיית תקן של 42.1% ומשך זמן מוערך של שנתיים עד להתרחשות אירוע הנזלה. כפועל יוצא מכך שווי ההשקעה ב-Lendbuzz עלה בשנת 2023 בסך ברוטו של כ- 42,812 אלפי ש"ח אשר ניזקק לרווח והפסד לתקופה והביא לגידול ברווח החברה, לאחר מס, בסך של כ- 32,965 אלפי ש"ח. במהלך תקופת הדוח נרשם רווח משיערוך בסך של 987 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 179,954 אלפי ש"ח.

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

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

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

במהלך 2023 בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 2,212 אלפי ש"ח.

החברה הכירה במהלך תקופת הדוח בהפסד מירידת ערך בסך של כ- 3,631 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן, שנזקק לדוח רווח והפסד. לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של ההשקעות בקרנות ראה ביאור 26.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 28,709 אלפי ש"ח.

3. החברה הלוותה משנת 2017 מעת לעת כספים לצורך מיזם נדל"ן (חברת Livingway Group Limited) (להלן - "Livingway"). במסגרת המיזם נרכשו עד כה 7 נכסי נדל"ן באנגליה למטרות פיתוח, השבחה, השכרה ומכירה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 10% (compounded) שנתי. ביום 1 באפריל 2023 חתמה החברה על הסכם עם חברת Livingway (להלן - "הסכם ההלוואה") במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה. בהתאם להסכם ההלוואה מועד פירעון ההלוואה היה 31 ביולי 2023. במקרה של הפרת תנאי הסכם ההלוואה או איחור במועד הפירעון ישולם קנס בסך 10,000 ליש"ט ליום בגין כל יום של איחור או הפרה. בעלי השליטה בחברת Livingway סיפקו לחברה בטחונות שונים כולל שעבוד על מניות Livingway שבבעלותם. בנוסף, החברה תהיה זכאית לאחוזים מתוך דמי ניהול שיגיעו לחלק מבעלי המניות של Livingway בגין פעילותם השוטפת (שטרם החלה) ב-Livingway בשיעור של בין 15%-30% מתקבולים אלו. במהלך התקופה התקבל החזר בסך של כ-63 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה צפויה להיפרע בחודשים הקרובים. החוב הכולל שעמד לזכות החברה למועד הדוחות הכספיים (כולל ריביות) היה כ- 15.5 מיליון ליש"ט (כ-71.1 מיליון ש"ח).

4. החברה העמידה במהלך התקופה הלוואות המירות בסך כ- 3.2 מיליון ליש"ט (כ- 15 מיליון ש"ח) לצורך מיזם נדל"ן לחברת Eatos Group Real Estate Ltd. (להלן - "Eatos"). במסגרת המיזם נרכשו עד כה 2 נכסי נדל"ן באנגליה למטרות פיתוח, השבחה והשכרה. ההלוואות נושאת ריבית בשיעור 8% שנתי.

5. לחברה השקעות ב-13 חברות טכנולוגיה נוספות (שווי החברות נע בין 1 מיליון ש"ח ועד ל-12 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-80.7 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 2% ל-22%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 13 החברות, 8 חברות הינן בתחום הרפואה ו-5 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו במהלך תקופת הדוח רווחים משיערוך בסך כולל של 3,224 אלפי ש"ח והפסדים משיערוך בסך כולל של 10,019 אלפי ש"ח.



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

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
770	31,691	צדדים קשורים (ראה ביאור 27) מוסדות אחרים
468	846	
1,233	584	
<u>2,471</u>	<u>33,122</u>	

ביאור 8 - מלאי נדל"ן

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,101	8,101	דירות ומבני מגורים למכירה (*) קרקעות בחו"ל (*) הפרשה לירידת ערך מלאי
6,647	6,647	
(2,542)	(2,542)	
<u>12,206</u>	<u>12,206</u>	

(\*) מלאי הנדל"ן מוחזק על ידי חברות בנות מאוחדות של מניף בחו"ל.

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

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

היקף השקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		מדינת ההתאגדות	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2023	2024	2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
376,424	343,976	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר השקעות (1993) בע"מ
352,265	277,466	100	100	ישראל	נדל"ן	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
28,875	24,629	100	100	ישראל	השקעות	מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ
285,443	340,634	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ
7,608	399,713	100	79.87	ישראל	אנרגיה	קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ
<b>שאינן מוחזקות במישרין:</b>						
-	-	100	100	ישראל	טכנולוגיה	מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ
-	-	100	100	ישראל	השקעות	מבטח שמיר פיננסים בע"מ
-	-	100	100	ישראל	מימון	חאן הנמל בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Evanston LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Greensburg LP
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS Davis LP
-	-	100	100	ישראל	אנרגיה	מבטח שמיר אנרג'י 2022 בע"מ
-	-	53	53	ישראל	אנרגיה	קסם אנרגיה בע"מ
-	-	49.03	49.48	ישראל	מימון	מניף שירותים פיננסיים בע"מ

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

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

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

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50.968%	50.523%	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה (בהון ובהצבעה)
1,007,011	1,420,973	נכסים שוטפים
1,596,467	1,797,524	נכסים לא שוטפים
(723,832)	(1,139,072)	התחייבויות שוטפות
(1,428,953)	(1,516,494)	התחייבויות לא שוטפות
450,693	562,932	נכסים, נטו
225,987	280,066	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו
13,014	14,391	תשלום מבוסס מניות שמיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
239,001	294,457	סה"כ הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במניף

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
184,011	332,026	423,403	הכנסות ממימון פרוייקטים ושכר דירה
92,709	124,509	151,858	סה"כ רווח כולל לשנה
47,146	63,416	77,225	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה במניף
24,057	14,271	17,269	דיבידנדים שחולקו לזכויות שאינן מקנות שליטה במניף
(820,845)	(427,973)	(421,996)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(45)	(7)	(88)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
810,175	428,992	425,413	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

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

להלן מידע כספי תמציתי מדוחות קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן - "שמיר אנרגיה):

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	20.32%	שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה (בהון ובהצבעה)
718	290,536	נכסים שוטפים
630	207,877	נכסים לא שוטפים
(68)	(1,490)	התחייבויות שוטפות
(19,333)	(236)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(18,053)</u>	<u>496,687</u>	<b>נכסים, נטו</b>
<u>(6,553)</u>	<u>100,733</u>	<b>חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו</b>
-	2,217	<b>תשלום מבוסס מניות שמיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>(6,553)</u>	<u>102,950</u>	<b>סה"כ הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה בשמיר אנרגיה</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>(2,557)</u>	<u>26,607</u>	סה"כ רווח כולל לשנה
<u>(813)</u>	<u>2,689</u>	רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בשמיר אנרגיה
<u>(2,179)</u>	<u>(5,822)</u>	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
<u>(417)</u>	<u>(16,688)</u>	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>3,019</u>	<u>282,200</u>	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) תנאי שטרי הון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	%
72,651	(63,284)	5.18-6	יתרות בריבית שקלית
187,184	196,791	ליבור	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
382,749	392,554	-	ללא ריבית והצמדה
<u>642,584</u>	<u>526,061</u>		

(4) התפתחות ההשקעות:

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

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

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

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

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

ביום 11 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון מניף תוכנית רכישה עצמית של מניות מניף בהיקף כספי של עד 7 מיליון ש"ח, החל מיום 12 באוגוסט 2024 ועד ליום 11 באוגוסט 2025. במהלך תקופת הדוח מניף רכשה 543,255 מניות (מניות באוצר) וזאת בתמורה לסך של כ-6.99 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה במניף 49.48%.

לחברה 4 דירקטורים מתוך 7 דירקטורים בדירקטוריון מניף.

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

החברה מחזיקה בשמיר אנרגיה בכ - 80%. שמיר אנרגיה מרכזת בתוכה את כל פעילות האנרגיה, לרבות הפעילות בתחום תחנת הכח קסם אשר עתידה לפעול על ידי גז טבעי. במסגרת זו, שמיר אנרגיה מחזיקה בשיעור של 53% בחברת קסם אנרגיה המקדמת את הקמת תחנת הכח קסם. כמו כן, במהלך פברואר 2024 החזקות החברה בתחנת הכח אלון תבור הועברו לידי שמיר אנרגיה.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(4) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

כמו כן, שמיר אנרגיה פועלת בתחומים העיקריים הבאים:

1. לשמיר אנרגיה צבר פרויקטים בתחום האנרגיה המתחדשת בשלבים שונים של פיתוח (ההספק להלן מהווה את חלקה היחסי של שמיר אנרגיה בפרויקטים שנמצאים בשותפות):

(א) בשלב הייזום והרישוי, לשמיר אנרגיה צבר פרויקטים של ייצור סולארי משולב אגירה בהיקף של כ-150 MW ומעל 1.3 GWh של אגירה.

(ב) בנוסף לכך, לשמיר אנרגיה צבר פרויקטים של כ-80 MW ייצור סולארי ו-500 MWh של אגירה שנמצאים בשלבי רישוי מתקדמים/לקראת הקמה. מרבית הפרויקטים בשלב זה צפויים להיכנס לשלב ההקמה במהלך שנת 2025 או בחציון הראשון של 2026.

2. בתחום תחנות הכוח הפעולות על גז טבעי- שמיר אנרגיה פועלת לקידום הקמת תחנות נוספות מסוג זה.

3. שמיר אנרגיה מקדמת ייזום, הקמה והפעלה של מתקן להפקת חשמל מפסולת באמצעות טכנולוגיית עיכול אנארובי בהספק של כ-10 MWe, באמצעות שותפות מוגבלת עם חברה פרטית בעלת ניסיון רב בעולמות האנרגיה המתחדשת. (ראה ביאור 9 ב. (7) 18).

ביום 18 בפברואר 2024, חתמו החברה ושמיר אנרגיה על הסכם מחייב עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "כלל"), בנוגע להשקעה של כלל, באמצעות כספי עמיתים ונוסטרו, בהיקף של כ-306.25 מיליון ש"ח בהון קבוצת שמיר אנרגיה זאת, בתמורה להקצאת מניות רגילות של שמיר אנרגיה אשר תהווה לאחר הקצאתן לכלל 20% מהון המניות המונפק והנפרע שלה (להלן: "הסכם ההשקעה" ו-"סכום ההשקעה", בהתאמה). סכום ההשקעה יכול היה לגדול 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 המותנית.

ברבעון הרביעי של השנה הסכום הופחת לרווח והפסד לאור העובדה כי שמיר אנרגיה צופה כי השלמת אבן הדרך שבגינה נרשם הנכס הפיננסי תתעכב.

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 משמיר אנרגיה על חשבון החזר הוצאות ופירעון מלוא שטר ההון. במועד השלמת העסקה נכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות בשמיר אנרגיה בין החברה לבין כלל ואושר תקנון חדש של שמיר אנרגיה, אשר מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ויכלול הוראות סטנדרטיות להגנת המיעוט, מגבלות על העברת מניות, וכיו"ב. החל ממועד השלמת העסקה, החברה התחייבה לא לעסוק בתחום פעילות האנרגיה, אלא באמצעות שמיר אנרגיה.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(4) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

ביום 9 לדצמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם. במהלך ספטמבר 2023 הועברו כל הזכויות בקסם מהחברה לשמיר אנרגיה בתמורה להקצאת מניות בשמיר אנרגיה.

הקבוצה מחזיקה במניות של קסם בשיעור 53% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. הקבוצה התחייבה לממן את פעילות הפיתוח של קסם עד לסך כולל של 40 מיליון ש"ח (להלן - "סכום ההשקעה הראשוני") באמצעות הלוואות בעלים. סך של עד 30 מיליון ש"ח יישא ריבית בשיעור של 6%. בגין 10 מיליון ש"ח נוספים תישא ההלוואה ריבית בשיעור של 10%. סכומים העולים על סכום ההשקעה הראשוני יועמדו פרו-ראטה על ידי כלל בעלי המניות בקסם וכך גם ההון העצמי הנדרש לצורך הסגירה הפיננסית. לאחר תאריך המאזן מסגרת ההלוואה הנוספת הוגדלה מסך של 10 מיליון ש"ח ל-20 מיליון ש"ח.

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

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

בהתאם להודעת מזכיר הממשלה שפורסמה ביום 28 במאי 2023 אישרה ממשלת ישראל את התוכנית לתשתיות לאומיות (תת"ל 98) שעניינה הקמת תחנת הכוח קסם (להלן - "תחנת קסם") אותה צפויה להקים קסם. תחנת קסם כוללת תוכנית לתחנת כוח המופעלת בגז טבעי בהספק של כ-780 מגה וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. תוכנית תחנת קסם, שקודמה כתוכנית תשתית לאומית, אושרה בוועדה לתשתיות לאומיות ("ות"ל") בדצמבר 2021 ובהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, נדרשה התוכנית לאישור הממשלה כאמור.

בחודש יולי 2023 הוגשו לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק עתירות נגד קסם, קיבוץ גבעת השלושה, הממשלה וגופים שלטוניים נגד אישור התוכנית על ידי עיריות פתח תקוה, ראש העין, וכפר קאסם, ומועצה אזורית דרום השרון, שאוחדו בהחלטת בג"צ.

ביום 14 באוקטובר 2024 דחה בית המשפט הגבוה לצדק את ארבע העתירות אשר הוגשו כנגד אישור תוכנית תת"ל 98, להקמת תחנת כח על בסיס גז טבעי (בג"צ 5296/23, 5166/23, 5166/23, 5296/23). העתירות הוגשו על ידי עיריית ראש העין והועדה המקומית ראש העין, כפר קאסם ואח, המועצה המקומית דרום השרון, הועדה המקומית דרום השרון, מושב חגור ומושב נווה ירק ועיריית פתח תקוה בהתאמה.

בית המשפט דחה את מלוא הטענות נגד הסמכת קסם ליזום את התוכנית, לא מצא כל פגם בהליך התיכנוני וקבע כי הטענות בדבר חשש לאיכות סביבה, בעיקרן פגיעה במי תהום ואיכות אוויר מחוסרות ממש. בית המשפט קבע כי נעשה הליך תכנון סדור ויסודי. בית המשפט קבע בסיכום פסק הדין כי התכנית נושא הדין היא תכנית תשתית לאומית חיונית להקמת תחנת כוח בגז טבעי ושלדעת גורמי המקצוע, מדובר בתכנית בעלת חשיבות עליונה ודחיפות עם תועלות רבות בצידה: החל משמירה על אמינות אספקת החשמל ושרידות המערכת, וכלה בקידום השימוש באנרגיה ירוקה. כפי שפורט בהרחבה בפסק הדין, סקירת הליך התכנון מעלה כי השיקולים המקצועיים השונים נבחנו והאיזונים הנדרשים נעשו ולאור זאת נדחו העתירות במלואן ובית משפט חייב את העותרות בהוצאות ההליך.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(4) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

ביום 26 במרץ 2024 קיבלה קסם רישיון מותנה מרשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית. ביום 16 במאי 2024, השלימה קסם את הליך אישור קבלת היתרי הבנייה מרשות 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.

ביום 27 באוגוסט 2024 חברת נגה – מנהל המערכת העצמאי של מדינת ישראל ("נגה") פרסמה דו"ח הממליץ על תיקון המתודולוגיה הנוכחית בה נעשה שימוש לצורך חישוב תעריף המערכת השולי (System Marginal Price) ("SMP") בשוק החשמל הסיטונאי ואשר מסביר את המתודולוגיה החדשה, אשר נגה מתכוונת ליישם החל מתחילת שנת 2025 (IP Model). המטרות העיקריות של המתודולוגיה החדשה הינן לשפר את רמת הדיוק במחיר, לשקף את העלויות המערכתיות התוספתיות (incremental system costs) ולתת סיגנלים שקופים יותר לגבי מחירים לשחקנים בשוק. ההמלצות המרכזיות כוללות לקיחה בחשבון והוספה של עלויות התחייבות (Commitment Costs) (עלויות עומס מינימלי ועלויות התנעה), שמירת רזרבות ואילוצי מערכת בין זמניים, אשר לא נלקחו בחשבון במלואם במתודולוגיה הקודמת.

ההשפעה הצפויה של אימוץ המתודולוגיה המתוקנת הינה של עליה כוללת בתעריף ה-SMP בפרט בתקופות של שיא ביקוש. האימוץ הצפוי של מתודולוגיית ה-SMP המתוקנת מהווה שינוי משמעותי במתווה המחיר בשוק החשמל הסיטונאי בישראל והיא צפויה להיטיב עם קסם.

ביום 4 בספטמבר 2024 רשות החשמל פרסמה שימוע, אשר בו היא מציעה ליישם תקרות לצורך חישוב ה-Up-lift (תוספת) ותעריפים משלימים הקבועים באמת מידה 106(ו) החל ממועד פרסום השימוע (רטרואקטיבית). השימוע כולל את מסקנות עבודת הפיקוח על שוק האנרגיה הסיטונאי שביצעה רשות החשמל, לפיהן בשל רמות התחרות הנמוכות יחסית בשוק האנרגיה הסיטונאי, הרשות מוטרדת מכך שמספר יצרני חשמל פרטיים עשויים לנצל את כוח השוק שלהם ולנקוט בהצעות מחיר אשר אינן תואמות את העלויות השוליות של אותם יצרנים בייצור חשמל. יצוין כי מדובר בשימוע עם השפעה רוחבית על יצרני חשמל בטכנולוגיה קונבנציונלית.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר 2025, פרסמה רשות החשמל את החלטה (מס' 70502) בעניין התקרות כאמור לעיל. החלטה קבעה תקרות מחיר גבוהות יותר לצורך חישוב ה-Uplift באופן המשפר את מצבם היחסי של יצרנים קיימים ועתידיים בשוק, לרבות ביחס ל-MRC וביחס לקסם. עיקר השיפור נובע מתקרה ממתן מקדם יותר גבוה למחיר הגז הנורמטיבי לפיו מחושבת התקרה וכן מחיר גבוה יותר להתנעות.

ביום 13 בינואר 2025 פרסמה רשות החשמל שימוע שעניינו בין השאר עדכון להחלטה קודמת בעניין תעריף הזמינות הרלבנטי לקסם. השימוע מציע להגדיל את המכסה מ-2 תחנות כוח קונבנציונאליות שתקומנה בשנים הקרובות ל-3 תחנות כוח וכן כי תעריף הזמינות הרלבנטי לתחנת כוח קונבנציונאלית יגדל ל-3.31 אג' לקוט"ש זמינות לכל הפחות.

מאחר וקסם ממוקמת בצפון גוש דן ורשות החשמל מתעדפת הקמת תחנות כוח קונבנציונאליות באזור זה לאור הביקוש הגובר לחשמל בו והיתרונות הגלומים בתחנות שתוקמנה באזור זה מבחינת הולכה ויציבות הרשת, הרי ככל שקסם תהיה התחנה הראשונה שתסוגר פיננסית כתחנה המוקמת בצפון גוש דן, צפוי תעריף הזמינות הרלבנטי לה לעמוד אף על 3.81 אג' לקוט"ש זמינות.

ביום 26 בפברואר 2025 הגיבה קסם למסמכי השימוע.

למרות החלטת רשות החשמל לגבי תקרות מחיר האנרגיה, קסם ממשיכה לקדם את הפרויקט בשל חיוניותו למשק החשמל הישראלי בהתאם להחלטת הממשלה העומדת בבסיסו והצורך הדחוף בהקמת תחנת כוח במרכז הארץ, בסמיכות לאזורי הביקוש לאור המחסור הגובר בחשמל.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(4) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

עם זאת, קסם מקיימת שיחות עם רשות החשמל על מנת לוודא כי תעריפי הזמינות שתקבל קסם בשילוב האסדרה המוצעת לגבי תעריפי האנרגיה והשינוי הצפוי בשיטת חישוב תעריף ה-SMP, יבטיחו הגעה לסגירה פיננסית של הפרויקט ומתן תשואה הוגנת לבעלים. לאורך כל הרבעון האחרון של שנת 2024 מנהלת קסם מו"מ מתקדם מול אחד הבנקים הגדולים בישראל לצורך ארגון והובלה של סינדיקציית מימון מסגרות החוב הבכיר לזמן ארוך לפרויקט.

ביום 26 במרץ 2025 עודכנה קסם בדבר פרסום רשות החשמל את החלטה מספר 70804 בדבר עדכון להחלטה מספר 69407 מיום 12.08.2024 בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונאליות".

במסגרת ההחלטה עדכנה הרשות את תעריף הזמינות להם יהיו זכאים מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ-630 מגה וואט, כך שבמקום תעריף זמינות בסך של 1.5 אגורות לקילוואט זמין, אותם מתקנים יהיו זכאים לתעריף זמינות כאמור להלן:  
3.31 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף עד ליום 30.06.2026;  
3.18 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף בתקופה שמיום 01.07.2026 ועד ליום 31.12.2026;  
3.05 אגורות לקילוואט זמין ליצרן אשר קיבל אישור תעריף בתקופה שמיום 01.01.2027 ועד ליום 30.06.2027.

בנוסף, קבעה הרשות בהחלטה, שהיצרן הראשון שמתקנו ממוקם בצפון גוש דן, אשר יקבל אישור תעריף במועד עפ"י אסדרה זו וישלים סגירה פיננסית, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף כאמור לעיל. במסגרת ההחלטה מבהירה הרשות, שעל מנת לתמרץ את היצרנים להשלים את הקמת התחנה במהירות מאריכה הרשות גם את התעריף הקבוע בסעיף 4 להחלטה 69407, המזכה בתעריף זמינות מוגדל של 0.75% לכל חודש הקדמה, כך שיצרן שיגיע להפעלה מסחרית לפני ה-31.12.2029 יהיה זכאי לתוספת זו לתעריף כאמור. תוספת זו לא תחול על מרכיב הפרמיה בתעריף. בהתאם להחלטה, תעריף הזמינות כאמור יחול ביחס לארבעת מתקני הייצור הראשונים שיגיעו לסגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2027.

ביום 6 בנובמבר 2024 קבעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מחיר אחיד לקרקע שתוקצה לתחנות כוח מוסמכות שיקומו במסגרת אסדרת רשות החשמל. על פי החלטת רמ"י יקבע מחיר הקרקע כפונקציה של תעריף הזמינות שייקבע ליזם ביחס לתעריף הזמינות שייקבע במכרז שורק. החלטה זו יוצרת וודאות גבוהה יותר ביחס לעלות הקרקע בה צפויה לשאת קסם וקסם נערכת לגיוס מקורות המימון (כגישור עד סגירה פיננסית) על מנת לבצע את תשלום השומה. תשלום השומה יאפשר קבלת היתר בניה רשמי וסופי.

ביום 26 בדצמבר 2024 קיבלה קסם מחברת נגה ניהול המערכת סקר חיבור לקליטת מחז"מ קסם.

נכון למועד הדוחות הכספיים קסם היוונה הוצאות ייזום בסך כולל של כ-8.3 מיליון ש"ח לפרוייקט בהקמה.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה העמידה הלוואות לקסם בסך כולל של כ-23.8 מיליון ש"ח.



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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

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

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2023	2024	2023	2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
188,909	189,660	33.33	33.33	ישראל	ישראל	MRC Alon Tavor Power Ltd
609	1,557	33.33	33.33	ישראל	ישראל	MRC Operation Ltd.
219,208	222,116	42.34	42.34	ישראל	ישראל	מגדלי הוד השרון בע"מ
4,828	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	Jarvinia (Cyprus) Limited
44,613	-	27.50	27.50	איי ג'רסי	איי ג'רסי	Tower Vision Jersey Ltd.
7,432	6,064	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	Bean & Co. Global
32,542	22,382	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	Davidson Technology Growth
14,948	14,948	45.00	45.00	איי הבתולה הבריטיים	איי הבתולה הבריטיים	GmbH & Co. KG Miros Development Group INC
8,388	6,484	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Holdings LLC
13,610	15,410	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Evanston LLC
2,021	1,993	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Greensburg LLC
3,556	3,533	30.00	30.00	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Davis LLC
9,585	9,636	(*) 0.09	(*) 0.09	גרמניה	גרמניה	Target Yttrium Ltd.
6,836	6,845	21.37	19.45	ישראל	ישראל	Accelario Software Ltd.
13,058	7,831	29.29	29.29	ישראל	ישראל	Supplant Ltd.
-	519	25.00	25.00	ישראל	ישראל	Supplant Argo Project Ltd
19,948	21,250	10.55	10.55	ישראל	ישראל	Stardom Media Ventures L.P.
907	549	26.00	26.00	ישראל	ישראל	KDCP GP KDC Media Fund Ltd
23,283	26,620	50.00	50.00	ישראל	ישראל	מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ
62,344	29,585	70.00	70.00	ארה"ב	ארה"ב	Finergy LLC
-	6,385	-	75.00	ישראל	ישראל	אנבוקס השקעות שותפות מוגבלת
46,917	54,023	70.00	77.50	קנדה	ישראל	Mivtach MS Holdings Ltd.
-	8	-	50.00	ישראל	ישראל	מבטח שמיר - אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת
-	-	-	50.00	ישראל	ישראל	מבטח שמיר אנרטי אנרגיה מתחדשת בע"מ
-	7,229	-	25.00	ישראל	ישראל	סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת
500	950	33.33	33.33	ישראל	ישראל	אשטרום-רפק-מבטח אנרגיה מתחדשת, רמת הגולן שותפות מוגבלת
<u>724,042</u>	<u>660,405</u>					

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

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(2) מידע תמציתי על חברות כלולות שאינן מהותיות:

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
317,042	248,625	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
181,522	176,048	297,448	הכנסות
(125,433)	(108,051)	(106,375)	הפסד לשנה
(43,963)	(4,153)	(22,764)	חלק הקבוצה בהפסדי החברות

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

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ: (מגזר הנדל"ן)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,250	17,646	נכסים שוטפים
1,084,729	1,099,105	נכסים לא שוטפים
(35,193)	(244,188)	התחייבויות שוטפות
(566,862)	(353,770)	התחייבויות לא שוטפות
511,924	518,793	נכסים, נטו
213,201	216,109	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
6,007	6,007	ערבות שהועמדה
219,208	222,116	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75,480	79,960	80,157	הכנסות
64,039	59,819	28,869	רווח נקי לשנה
27,110	25,323	12,221	חלק הקבוצה ברווח
-	-	9,313	דיבידנד שהתקבל

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd: (מגזר האנרגיה)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
198,727	236,936	נכסים שוטפים
2,269,428	2,662,780	נכסים לא שוטפים
(308,699)	(616,493)	התחייבויות שוטפות
(1,619,730)	(1,725,143)	התחייבויות לא שוטפות
539,726	558,080	נכסים, נטו
188,909	189,660	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה (*)

(\*) כולל עלויות עסקה בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
713,405	707,109	648,773	הכנסות
169,304	205,597	106,654	רווח נקי לשנה
56,435	68,532	35,551	חלק הקבוצה ברווח
-	33,466	4,800	דיבידנד שהתקבל (*)

(\*) לאחר תאריך המאזן התקבל סך נוסף של 30 מיליון ש"ח ראה ביאור 9ב(7)1.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(4) הרכב הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2023	2024	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2024	
		%	
19,677	20,861	6	יתרות שקליות
1,986	230	-	יתרות ביורו
6,492	13,786	-	יתרות בדולר
173,251	172,014	לייבור	יתרות דולריות
9,585	9,638	2.5	יתרות דולריות
103,622	73,507	8-10	יתרות דולריות
3,565	3,837	18-20	יתרות דולריות
<u>318,178</u>	<u>293,872</u>		
(107,951)	(107,943)		הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות) - ביאור
<u>210,227</u>	<u>185,628</u>		ב'26

		מועדי הגבייה:
-	-	שנה ראשונה
-	20,862	שנה שנייה
19,677	-	שנה שלישית
-	4,427	שנה רביעית
9,751	5,691	שנה חמישית ואילך
180,798	154,648	טרם נקבעו מועדי פירעון (*)
<u>210,227</u>	<u>185,628</u>	

(\*) מתוך זה 24,270 אלפי ש"ח הלוואות המירות למניות (בשנת 2023 - 24,137 אלפי ש"ח).

(5) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

הסיבה בגינה צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה
החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו.	MRC Alon Tavor Power Ltd

(6) החברות הכלולות האחרות לא צורפו מכיוון שאינן עומדות בתנאים לצירוף.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות:

### 1. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"):

ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חח"י") לציבור דיווח מיידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC") כהצעה הזוכה במכרז (להלן - "המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

נכון למועד הדוח, בעלי המניות ב-MRC הם: קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (33.3%), ג'נריישן רפק אחזקות א.מ.א.ר.סי שותפות כללית (33.3%) ו-China Harbour Engineering Company (33.3%).

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור (להלן: "ההסכם"), בין MRC ובין חח"י במסגרתו MRC רכשה את מלוא הזכויות באתר אלון תבור (להלן - "האתר"), בשטח של כ-215 דונם (האתר חכור מרשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2039, עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות), הכולל תחנת כח במחזור משולב, המוסקת בגז טבעי בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן - "תחנת הכח במחזור משולב"), תחנת כח המורכבת מ-2 יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ-110 מגה וואט לשעה כל אחת (להלן - "תחנת כח דיזל") וביחד עם תחנת הכח במחזור משולב: "תחנות הכח", מתקן דברת לטיפול במי שפכים, זכויות ב-3 תחנות ניטור, מיכלי דלק וחלקי חילוף וציוד (להלן: "המתקנים").

כמו כן, ניתנה ל-MRC אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט לשעה ובלבד ש-MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכח החדשה עד לסוף שנת 2026 (להלן - "האופציה"). ככל שתוקם תחנת כח חדשה כאמור, יישמר לה מקום ברשת החשמל והיא תהנה מתעריף זמינות מובטח (האתר, לרבות תחנות הכח, המתקנים והאופציה, להלן, יחד: "הממכר").

כחלק מהשלמת העסקה שילמה MRC בגין הממכר, סך של 1.875 מיליארד ש"ח, המשקף את סכום ההצעה שהוגשה.

### התקשרות בהסכם מימון:

- ביום 21 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם מימון (להלן - "הסכם המימון") במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים יחד עם תאגידים בנקאיים בינלאומיים (להלן: "הקונסורציום") להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס, בסך של כ-1.65 מיליארד ש"ח (להלן - "סכום המימון") וכן מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ-250 מיליוני ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת ערבויות, בסך כולל של כ-135 מיליוני ש"ח (להלן - "מסגרת הערבויות").
- סכום המימון נקוב במטבע האירו וישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של 2%-3% מעל מדד ה-euro swap. על אף האמור, ב-4 שנים הראשונות שלאחר הסגירה הפיננסית, סכום המהווה כ-20% מתוך סכום המימון יישא ריבית בשיעור המצוי בטווח של 1.5%-2.5% מעל ריבית ה-Euribor לתקופה של שלושה חודשים. יצוין כי תעריף החשמל שנקבע לאתר צמוד אף הוא למטבע האירו, באופן המנטרל את חשיפת MRC לשינוי בשער האירו.

בנוסף קיימים הסכמים הקשורים בהקמת הפיקר ומפורטים בהמשך.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

1. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

### הסכמים נוספים:

MRC התקשרה בהסכמים עם ספקיות גז שונות על מנת לאפשר גיבוי ומגוון במקורות האספקה.

כמו כן MRC התקשרה בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקת אתר אלון תבור, כגון הסכמי תחזוקת טורבינת הגז והסכמים לאחסנת סולר.

### שומת מס רכישה:

ביום 2 ביולי 2020, הוצאה הודעת שומת מס רכישה על ידי רשות המיסים ל-MRC ביחס לעסקת הרכישה של תחנת הכח אלון תבור. על פי השומה שווי הבסיס של זכויות המקרקעין הינו 1.861 מיליארד ש"ח, המהווה את כלל התמורה ששולמה עבור תחנת הכוח במסגרת המכרז (בנטרול 11 מיליון ש"ח בגין מלאי דלקים).

ביום 11 באוקטובר 2021 הגישה MRC בקשה בהסכמת הפרקליטות ומנהל מיסוי מקרקעין (מסמ"ק) לוועדת ערר מס שבח לדחיית המועד להגשת כתב הערר וזאת עד ליום 1 באפריל 2022. בקשה זו אושרה על ידי ועדת הערר.

הדיונים האמורים עם מנהל מסמ"ק לא הבשילו לכדי הסכמות ובמהלך יולי 2022 הגישה MRC ערעור בנוגע להחלטת רשות המסים בדבר שומת מס הרכישה לבית המשפט המחוזי בנצרת. הפרקליטות הגישה את כתב התשובה שלה לערר במהלך דצמבר 2022. במהלך שנת 2024 התקיימו מספר דיוני ראיות בבית המשפט.

בהתאם לאמור ועל דעת יועציה המשפטיים של MRC יותר סביר מאשר לא שערעור החברה יתקבל על ידי בית המשפט וההפרשה שנעשתה בדוחותיה הכספיים מספקת.

### שומת מס הכנסה:

בשנת 2024 קיבלה MRC שומה לשנים 2019-2022. כחלק מהשומה, מס הכנסה ביצע התאמה לערך הקרקע שנרכשה על ידה לסכום של 545 מ' ש"ח (עם חשיפת מס של כ-108 מ' ש"ח), התאמה אשר תוצאתה חבות מס נוספת של 18 מ' ש"ח עבור שנות השומה. ערך הקרקע הרשום בדוחות הכספיים של MRC גם הוא כפוף לטענות MRC בהליך הערעור. על פי יועציה המשפטיים של MRC, סביר יותר מאשר לאו (more likely than not) שהערעור יתקבל. נכון למועד הדו"ח MRC מנהלת מגעים עם מס הכנסה לגבי השומות שהתקבלו.

### פיקר:

ל-MRC ניתנה האפשרות להקים יחידה חדשה המופעלת בגז טבעי במחזור פתוח קונבנציונאלי (להלן - "הפיקר") בהספק של כ-230 מגה-וואט ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים שונים, כולל הפעלה מסחרית של הפיקר עד סוף שנת 2026.

ביום 16 באוגוסט 2022 התקשרה שותפות בבעלותה המלאה של MRC (להלן - "שותפות אלון תבור") במערכת הסכמי מימון חוב בכיר להקמת תחנת הפיקר (להלן - "הסכמי המימון" או "הסגירה הפיננסית"), כמפורט להלן:

(1) ביום 16 באוגוסט 2022 ולאחר שהתקבלו כל האישורים הסטטוטוריים הנדרשים להקמת תחנת הפיקר, התקשרה שותפות אלון תבור עם קבלן מבצע בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות באתר אלון תבור. להערכת MRC, תקופת ההקמה של תחנת הפיקר אמורה היתה להסתיים במהלך חציה השני של שנת 2024.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

1. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

פיקר: (המשך)

(1) המשך

אף על פי כן, בשל מצב המלחמה בצפון הארץ, אשר שרר במהלך מרבית שנת 2024 ובמהלך הרבעון האחרון של 2023, קבלנים זרים שהועסקו בפרויקט הורו לעובדיהם לשוב לארצותיהם ורק בספטמבר 2024 החלו חלק מצוותי העבודה הזרים לשוב לאתר כאשר לאחר הפסקת האש בנובמבר 2024 הוחזרו מרבית הצוותים הזרים לעבודה באתר. צוותים מקומיים המשיכו לעבוד באתר במהלך תקופת המלחמה.

נכון למועד הדוח הכספי, העיכוב הנ"ל משפיע על לוח הזמנים של פרויקט הפיקר ומייצר עלויות נוספות לשותפות הפיקר ולקבלן ההקמה.

בנוסף, נכון למועד הדוח הכספי, רשות החשמל לא נתנה הארכת לוחות זמנים למסגרת הזמנים הרגולטורית להקמת הפיקר ולכך עשויה להיות השפעה על תעריף הזמינות של הפיקר כקנס, בשל העיכוב בהפעלה מסחרית מעבר ליום 31 בדצמבר 2024. הנהלת MRC ממשיכה לנטר ולבחון את השלכות המלחמה על פרויקט הפיקר.

(2) כל תפוקת החשמל שתיוצר על ידי תחנת הפיקר תיועד למנהל המערכת ובהתאם צפויה לחול על תחנת הפיקר הסדרה תעריפית, המבוססת ברובה על תשלומי זמינות קבועים (בהתאם לזמינותה התפעולית של תחנת הפיקר. מנגנון תשלומי הזמינות מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים אקסוגניים אחרים) וכן על תשלומים משתנים עבור ייצור אנרגיה במסגרת השוק הסיטונאי (System Marginal Price - SMP) – מחיר שולי חצי שעותי, אשר מבטא את עלות הייצור של קוט"ש שולי במשק החשמל ופרסומו מאפשר לקיים סחר בחשמל בין יצרנים ומספקים באמצעות מנהל המערכת).

(3) הסכמי המימון הינם במתווה מימון פרויקטאלי עם קונסורציום של גופים פיננסיים מקומיים בהובלת בנק הפועלים בע"מ (להלן - "הקונסורציום"), להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס בסך כולל של כ-1,050 מיליון ש"ח (להלן - "סכום המימון"), אשר נושא ריבית שנתית בשיעור של 2.25%-2.55% מעל התשואה על אג"ח ממשלתי במח"מ דומה, לתקופה של 19.5 שנים ממועד קבלת רישיון הייצור, וכן מסגרות אשראי נוספות בסך 50 מיליון ש"ח.

סכום המימון משמש בעיקרו לתשלומים הנדרשים לקבלן ההקמה בסך של כ-700 מיליון ש"ח לכיסוי עלויות נוספות הנדרשות לצורך הקמת תחנת הפיקר וכן מתקנים ומבנים נוספים לשירות התחנה.

נכון למועד הדוחות הכספיים הושלם מבחינה הנדסית מעל 95% של פרויקט בניית הפיקר.

החברה (ביחד עם שמיר אנרגיה) העמידה ערבויות בנקאיות כדלקמן לטובת MRC:

- ערבות בנקאית בסך של 5.2 מיליון יורו לתקופה של שנה לטובת קרן שירות החוב של MRC.
- ערבות בנקאית של כ-5 מיליון ש"ח לטובת קרן רזרבה כללית (General Reserve Account) של MRC.
- ערבות בנקאית של כ-6.5 מיליון ש"ח לטובת משיכת דמי ייזום כחלק מהקמת יחידות הפיקר.

ביום 4 בספטמבר 2024 רשות החשמל פרסמה שימוע בו הציעה ליישם תקרות (Caps) לצורך חישוב מרכיב ההשלמה (Up Lift) ותעריפים משלימים כקבוע באמת מידה 106F רטרואקטיבית מיום פרסום השימוע.

השימוע מכיל בתוכו את מסקנות עבודת ניטור השוק שביצעה רשות החשמל, על פיה בשל רמות התחרות הנמוכות בשוק החשמל הסיטונאי, רשות החשמל מוטרדת מכך שחלק מיצרני החשמל הפרטי עשויים לנצל את כוח השוק שלהם ע"י מתן הצעות למכירת חשמל אשר אינן משקפות את העלויות השוליות שלהם. MRC הגישה תגובה מפורטת לשימוע אשר הוצגה לרשות החשמל בפגישה עמה.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

### 1. השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בפברואר 2025 רשות החשמל פרסמה החלטה בה הועלו התקרות על התעריף המשלים ובה שונה מועד התחולה של ההחלטה למועד פרסומה ללא יישום רטרואקטיבי. בנוסף, כחלק מהחלטת רשות החשמל ל MRC ישנה אפשרות לקבל תקרה גבוהה יותר באמצעות בחירה במסלול לפיו רכיב הגז בתקרה יכלול תוספת של פי 1.6 במקום פי 1.4 ביחס למחיר הגז הממוצע שמפרסמת מידי תקופה רשות הגז. יצרן הבוחר בחלופה זו, מנהל המערכת יבצע מולו התחשבות רטרואקטיבית ממועד הפעלת תחנת הכוח על ידו (דהיינו ממועד רכישת תחנת הכוח על ידי MRC). ככל שהכנסות MRC בתקופת ההתחשבות עלו על התעריף המפוקח הכולל תוספת של 1.6 למחיר הגז, יבוצע החזר של הפרשים למנהל המערכת. היצרנים נדרשים להודיע למנהל המערכת על החלטתם בנוגע לאימוץ האלטרנטיבה עד ל-1 בספטמבר 2025. אפשרות זו חלה על כל היחידות באתר. תשלומי יתר יוחזרו בפריסה של 12 חודשים, עם אפשרות להארכה ב-12 חודשים נוספים, ללא ריבית. MRC תבחן את פרטי האפשרות ותודיע לרשות החשמל על החלטתה.

במקביל, ביום 27 באוגוסט 2024, חברת נגה – מנהל המערכת העצמאי של מדינת ישראל ("נגה") פרסמה מסמך עקרונות למנגנון עדכון מחיר החשמל הסיטונאי (SMP) אשר צפוי להתחיל להיות מיושם בתחילת 2025. MRC הגישה מענה מפורט למסמך של חברת נגה ביום 12 בנובמבר 2024.

להערכת MRC ביחס להחלטת רשות החשמל האמורה לעיל וביחס למסמך העקרונות של נגה, לא צפוייה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים הנוכחיים של החברה.

החברה ו-MRC למדו את מסמכי השימוע באופן מעמיק והגישו את עמדתן המפורטת ביחס לשימוע בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים במסמכי השימוע. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה מעריכה כי אין השפעה על רישום הפרשה לירידת ערך בהשקעה ב-MRC.

סכום ההשקעה ב-MRC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 189,600 אלפי ש"ח.

במהלך התקופה התקבל דיבידנד בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח.

סכום ההשקעה ב-MRC בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 189,660 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, במהלך ינואר 2025, התקבל דיבידנד שהוכרז בדצמבר 2024 מ MRC בסך של 30 מיליון ש"ח. התמורה נרשמה ביתרות חייבים בספרי החברה.

### 2. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"):

מגדלי הוד השרון עוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון. בבעלותה מגרש בשטח של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-62,183 מ"ר לשוכרים שונים.

בתחילת שנת 2020 השכירה מגדלי הוד השרון כ-2,850 מ"ר נוספים לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שהחלה להפעיל אותם בחודש ינואר 2021 על דרך של השכרת חללי עבודה. במהלך שנת 2022 החל שיפוץ באזורי הפיתוח של מתחם המגדלים שהסתיים בסוף 2023. מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תכנית לאישור הועדה המקומית לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית מבנה תעסוקה נוסף. במהלך שנת 2023 קיבלה התוכנית תוקף ומגדלי הוד השרון הכירה בזכויות הנוספות במסגרת הערכת שווי חיצונית שבוצעה.



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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

2. מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"): (המשך)

ביום 27 באוקטובר 2016 הועמדה הלוואה למגדלי הוד השרון, מגוף מוסדי צד שלישי שאינו קשור לחברה, בסך של 350 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואה") שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק. בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום נכסים") העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. שוויה ההוגן, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת על סך של כ-2 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 2.3 מיליון ש"ח). החברה התחייבה, כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5%. במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

מגדלי הוד השרון התחייבה, כי לא יבוצע כל שינוי שליטה על ידי החברה ואשטרום נכסים ולא יבוצע כל שינוי בהחזקת המניות במגדלי הוד השרון לפיו כל אחת תחזיק לפחות 42.33% מהון המניות של מגדלי הוד השרון (להלן - "רף ההחזקה המינימאלי").

במהלך נובמבר 2021 הועמדה הלוואה נוספת למגדלי הוד השרון בע"מ מחברת הראל לביטוח בע"מ (להלן - "המלווה") בסך של 200 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואה") לתקופה של שנתיים. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 נטלה מגדלי הוד השרון הלוואה נוספת לתקופה של שנתיים בסך 200 מיליון ש"ח מתאגיד פיננסי, חלף הלוואה זו שנפרעה.

כחלק מהתחייבויות למלווה, שעבדה בין היתר מגדלי הוד השרון לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין. כמו-כן התחייבה לעמוד במספר אמות מידה פיננסיות כמקובל בשוק בהון היא עומדת נכון למועד הדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה ומגדלי הוד השרון עומדות באמות המידה הללו. זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ להבטחת הלוואות שניתנה לה.

בעלות המניות של מגדלי הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה.

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

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

לחברה הסכם עם מגדלי הוד השרון לפיו משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה בסכום שנתי של 450 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2024 התקבל דיבידנד ממגדלי הוד השרון בסך של 9.3 מיליון ש"ח.

סכום ההשקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 222,116 אלפי ש"ח.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

3. השקעות בהודו:

(א) החברה השקיעה במספר מיזמי נדל"ן בהודו בין היתר באמצעות Jarvinia (Cyprus) Ltd. (להלן - "JC") חברה המוחזקות בשיעור 35%.

בחודש אוגוסט 2007 התקשרה JC באמצעות חברה הודית המוחזקת על ידי JC בשיעור 92.24% בשם Bhalakh Realtors Private Limited (להלן - "Bhalakh") - במערכת הסכמים לרכישת זכויות בחלקות מקרקעין בשטח של כ-860 דונם ב-Oragadan שהינו פרבר מתפתח של העיר צ'נאי שבמדינת טמיל נאדו שבמזרח הודו, בתמורה כוללת לסך של כ-25,380 אלפי דולר.

הזכויות בקרקע הן בבעלות 10 חברות SPV Special (Purpose Vehicle) אשר מאוגדות על פי דיני הודו.

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

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"):

חברת TVJ הינה חברה פרטית הרשומה באיי ג'רסי המחזיקה בחברת טאוור ויז'ן מאוריציוס (להלן - "TVM") אשר מחזיקה בחברת טאוור ויז'ן אינדיה (להלן - "TVI") אשר עוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. TVM מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בדוחות הכספיים של TVJ.

במהלך דצמבר 2015 חתמה החברה על הסכם לרכישת השקעת קבוצת ג'רביניה ב-TVJ בתמורה לסך של כ-13.4 מיליון דולר.

שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

ביום 15 ביוני 2023, חברת TVM השלימה את מכירת כל מניות חברת TVI המוחזקות על ידי לידי הרוכשים (Ascend Telecom Infrastructure Private Limited ו-GIP EM) Ascend 2 Pte. Ltd. עימם חתמה TVM על הסכם מכירה ביום 30 בינואר 2023 (להלן - "עסקת המכירה"). תמורת המכירה ששולמה ל-TVM הינה כ-365 מיליון דולר (בכפוף להתאמות post-closing המקובלות בעסקאות מסוג זה). במסגרת עסקת המכירה חלק מהתמורה הופקדה בנאמנות לצורך הבטחת התחייבויות שיפוי שניתנו לרוכשים על ידי TVM בקשר עם סכסוך תלוי ועומד של חברת TVI, חברת TVM וחברת TVJ בהודו.

התמורה שהתקבלה על ידי חברת TVJ הינה סכום כולל של כ-40 מיליון דולר (להלן - "תמורת TVJ"). מתוך סכום זה, סכום של כ-27 מיליון דולר הופקד בנאמנות במסגרת הסדרי הנאמנות והשיפוי של TVM והרוכשים.

במהלך הרבעון האחרון לשנת 2024, עורכי הדין של TVJ עדכנו, כי בית המשפט העליון של הודו דחה בקשה (Special Leave Petition), שהוגשה נגד TVJ (וחברות אחרות בקבוצת Tower Vision) במסגרת הסכסוך המשפטי, שבגינה הופקד בנאמנות סך של כ-27 מיליון דולר מתוך סך התמורה ש-TVJ אמורה לקבל בגין מכירת TVI.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

3. השקעות בהודו:

(ב) השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"):

במהלך השנים 2023-2024 החברה קיבלה, באמצעות חברות בנות, סך של כ- 27 מיליון דולר (98,456 אלפי ש"ח). מתוך זה סך של כ- 17.6 מיליון דולר (כ- 65,086 אלפי ש"ח) התקבל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. TVJ החלה בתהליך פירוק במהלך דצמבר 2024.

בדוחות לתקופה נוצר לחברה רווח בסך של כ-9,637 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד. מתוך סכום זה, סך של כ- 7,760 אלפי ש"ח נזקף לחלק החברה בתוצאות חברות כלולות וסך של כ-1,877 אלפי ש"ח נזקף לרווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו.

4. השקעה ב- Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"):

Bean הינה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו ופולנטין וכן ייצור, הפצה ומכירתם במדינות שונות והוקמה על ידי חברה מקבוצת L.R. הישראלית.

החברה השקיעה ב-Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של כ-23.98% ממניות A של Bean ו-10% מחברת הניהול שתוקם לצורך מתן שירותי ניהול ל-Bean (להלן - "חברת הניהול").

החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך חמישה לדירקטוריון Bean כל עוד תחזיק לפחות 10% מהון המניות של Bean, ועל כן ההשקעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם למסמכי ההשקעה, בעת חלוקת רווחים, החברה ומשקיעים נוספים יהיו זכאים לקבל, בקדימות לחלוקות אחרות, את החזר השקעתם בצירוף ריבית מצטברת בשיעור מוסכם וכן להתחלק בעודפים נוספים, אם יהיו, בשיעור יחסי לאחזקות החברה ב-Bean, כמו כן, תהיה החברה זכאית להשתתף ברווחי חברת הניהול שתוקם בשיעור יחסי לאחזקותיה בחברה הניהול.

במהלך השנים 2017-2021 העמידה החברה הלוואות המירות למניות בסך כולל של כ-4 מיליון דולר (13.8 מיליון ש"ח). הלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

סכום ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 6,064 אלפי ש"ח, מתוכו 14,632 אלפי ש"ח בהלוואה המירה, בניכוי הפסדי אקוויטי שיוחסו להלוואה ההמירה בסך 8,021 אלפי ש"ח.

5. השקעה ב- Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG (להלן - "דוידסון"):

ביום 8 במאי 2015 חתמה החברה על מזכר עקרונות להקמת קרן אירופאית עם מיקוד הפעילות בברלין למתן הלוואות לחברות היי טק בצמיחה, יחד עם בעלי מניות נוספים שאינם צדדים קשורים לה.

החברה מחזיקה בכ- 42% בהון המניות של דוידסון וזכאית למנות דירקטור אחד (מתוך 3 דירקטורים).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 22,382 אלפי ש"ח. הקרן נמצאת בשלב ה-Run Off.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

**6. השקעה ב- Miros Development Group INC (להלן - "מירוס"):**

Miros הינה חברת החזקות בתחום מערכות איסוף ועיבוד נתונים לשוקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. במהלך שנת 2020 רכשה מירוס מספר נכסים והתחייבויות מחברת אליאדה. נכסים והתחייבויות אלו נמכרו מיד לאחר מכן לחברת Thalestris Limited (להלן - "Thalestris") בתמורה להנפקת מניות ב-Thalestris בשיעור של 10%. לחברה החזקה במירוס בשיעור של 45%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון מירוס.

סכום ההשקעה ב- מירוס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 14,948 אלפי ש"ח.

**7. השקעה בנכסי נדל"ן מניבים בארצות הברית Bon (להלן - "קבוצת Bon"):**

החברה משקיעה במספר נכסי נדל"ן בארצות באמצעות ארבע שותפויות: Bon MS Holdings LLC (להלן - "Holdings"), Bon MS Evanston LLC (להלן - "Evanston"), Bon MS Greensburg LLC (להלן - "Greensburg"), Bon MS Davis LLC (להלן - "Davis") (להלן ביחד - "קבוצת BON"), שותפויות המוחזקות בשיעורים של 30%-33%.

קבוצת Bon משקיעה במספר נכסים מסחריים בארה"ב ביחד עם שותפים.

Holdings משקיעה בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג, וירג'יניה, המושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Kohls ו-Martin's).

Evanston משקיעה בנכס מסחרי מניב באילינוי, המושכר, בין השאר, לדיירי העוגן Valli Supermarkets, Dollar Tree, Pet Supplies Plus, Goodwill ו-Davita.

Greensburg ו-Davis משקיעות בשני מרכזים צמודים בשיקגו, המושכרים, בין השאר, לדיירי העוגן Shop & Save, Ollie's, Dollar Tree ו-WCSI בנכס מסחרי מניב בשיקגו.

במהלך השנים 2018 - 2021 השקיעה החברה סך של 7 מיליון דולר (כ-24 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 30%-33%.

מועד ההשקעה בחברה ועד ליום 31 בדצמבר 2024 התקבל דיבידנד בסכום מצטבר של כ- 5.5 מיליון ש"ח.

סך הרווח התפעולי בשנת 2024 של קבוצת Bon מהנכסים הללו הסתכם בסך של 4.6 מיליון דולר.

סכום ההשקעה בקבוצת Bon בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 27,420 אלפי ש"ח.

**8. השקעה ב- Target Yttrium Ltd. (להלן - "Target"):**

Target משקיעה בחברת VATBox Ltd., חברה העוסקת בפיתוח מערכת המספקת החזר מע"מ בצורה אוטומטית לארגונים.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב-Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח) בהלוואה המירה, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 0.09% בהון. החברה זכאית ל-80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

לחברה יש דירקטור אחד בדירקטוריון Target מתוך שלושה.

סכום ההשקעה ב-Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 9,638 אלפי ש"ח.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

**9. השקעה ב- Accelarario Software Ltd. (להלן - "Accelarario"):**

Accelarario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענף בצורה מהירה ואיכותית.

במהלך השנים 2019-2024 השקיעה החברה סך של כ- 15.8 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 19.45%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelarario מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Accelarario בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 6,845 אלפי ש"ח.

**10. השקעה ב- Supplant Ltd. (להלן - "Supplant"):**

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות להשקיה אוטונומית לשדות חקלאיים מבוססת בינה מלאכותית, באמצעות שימוש בסנסורים או במערכות זיהוי שונות, במטרה להביא לחיסכון במים ולהגדלת היבול.

במהלך השנים 2018-2024 השקיעה החברה סך של 15.1 מיליון דולר (כ-52 מיליון ש"ח).

שיעור החזקות החברה ב- Supplant ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על 29.293%

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Supplant בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך 7,831 אלפי ש"ח.

**11. השקעה ב- Stardom Media Ventures L.P. (להלן - "Stardom"):**

Stardom הינה קרן העוסקת בביצוע השקעות בחברות מדיה, כולל לרבות תוכן, gaming, סחר אלקטרוני, תאגידי סטארט-אפ הקשורים לווידאו, סלולר ושידור וכיוצא' וכן ניהול ופיקוח על ההשקעות.

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קרן Stardom על פיו התחייבה החברה להשקיע בקרן Stardom סך כולל של 3.8 מיליון דולר. החברה מחזיקה ב- Stardom בכ-10.55%.

כמו-כן, החברה מחזיקה בשותף הכללי של הקרן KDCP GP KDC MEDIA FUND Ltd (להלן - "KDC") בשיעור של 26%.

לחברה דירקטור אחד מתוך שלושה בדירקטוריון KDC ו-2 נציגים מתוך 6 בוועדת ההשקעות של הקרן.

נכון למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 5,785 אלפי דולר (18,853 אלפי ש"ח).

סכום ההשקעה ב- Stardom בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך 21,250 אלפי ש"ח.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

12. השקעה ב- מבטח אור לגיל השלישי בע"מ (להלן - "מבטח אור"):

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

בהסכם להקמת החברה המשותפת נקבע, כי היא תפעל בעסקאות נוספות בתחום בתי החולים הסיעודיים, ככל שתהיינה. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואת בעלים בסך של 20 מיליון ש"ח (ממנה ניתנו 16.8 מיליון ש"ח) והשותף התחייב להעמיד הלוואת בעלים בסך של 5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 6%.

ביום 7 במרץ 2021 התקשרה החברה המשותפת, עם צדדים שלישיים, בהסכמים לרכישת המקרקעין ומבנה בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 40 מיליון ש"ח ולרכישת פעילות בית החולים הסיעודי בתמורה לסך של 11.8 מיליון ש"ח בתנאים ובמועדים שנקבעו בהסכם. ההסכם נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2021. לחברה 3 דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון מבטח אור.

סכום ההשקעה במבטח אור בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 26,620 אלפי ש"ח מתוכו 20,861 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

13. השקעה ב- Finergy LLC (להלן - "Finergy"):

ביום 28 במאי 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) עם קבוצת יזמים, שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן - "היזמים"), בהסכם (להלן - "ההסכם או "ההתקשרות") לפיו יפעלו החברה והיזמים לשם מתן מימון במבנה ייחודי לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב וזאת באמצעות חברה בשליטה משותפת בשם Finergy Capital, LLC (להלן - "Finergy" או "החברה המשותפת"), המוחזקת בשיעורים של 70% על ידי החברה ו-30% על ידי היזמים. במסגרת ההתקשרות התחייבה החברה להשקיע כ- 60 מיליון דולר לביצוע עסקאות מימון (כמפורט להלן) (המהווים כ- 97% מסך התחייבויות ההשקעה בפנינג'י) (להלן: "ההשקעות ההוניות") והיזמים התחייבו לפעול לאיתור עסקאות, אשר יתאימו לאופי הפעילות של החברה המשותפת, וזאת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם. Finergy הינה חברת מימון, אשר תעמיד מימון בעסקאות מסוג VPP (Volumetric Production Payments).

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

חלוקות שיבוצעו בפנינג'י (לאחר תשלום דמי ניהול וסכומים שישולמו לטובת תשלומי מס) יחולקו ראשית לצורכי תשלום תשואה של 8% על ההשקעות ההוניות, לאחר מכן לכיסוי ההשקעות ההוניות ולבסוף פרורטה לפי אחוזי האחזקה.

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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

**13. השקעה ב-Finergy LLC (להלן - "Finergy"): (המשך)**

במהלך שנת 2024 התקבל סך של כ-9.7 מיליון דולר (כ-36.2 מיליון ש"ח) כהחזר השקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השקיעה נטו בסך של 9,448 אלפי דולר (29.5 מיליון ש"ח). לחברה דירקטור אחד מתוך חמישה בדירקטוריון Finergy. סכום ההשקעה ב-Finergy בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 29,585 אלפי ש"ח.

**14. השקעה ב- אנבוקס השקעות שותפות מוגבלת (להלן - "אנבוקס"):**

במהלך שנת 2024 נחתם הסכם בין החברה לאוניברסיטת בר אילן על הקמת שותפות אנבוקס, אשר באמצעותה ינהלו הצדדים פעילות בתחום ההשקעות במיזמים, מחקרים ורעיונות המבוססים על ידע שמקורו בבר אילן של חוקרים וסטודנטים (לרבות בוגרים) הקשורים לאוניברסיטת בר אילן. החברה התחייבה להשקיע סך של 6 מיליון דולר בתמורה להחזקה של 75% בשותפות. במהלך שנת 2024 החברה השקיעה סך של 1.7 מיליון דולר באנבוקס. לחברה שני דירקטורים מתוך ארבעה בדירקטוריון אנבוקס. סכום ההשקעה ב- אנבוקס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6,385 אלפי ש"ח.

**15. השקעה ב- Mivtach MS Holdings Ltd. (לשעבר: מבטח קין אחזקות בע"מ) (להלן: "Mivtach MS")**

במהלך שנת 2022 השקיעה החברה סך של כ-38.2 מיליון ש"ח בחברת Mivtach MS, המהווים תשלום על חשבון חמישה פרוייקטי נדל"ן. החברה מחזיקה ב- Mivtach MS בשיעור של 77.5% בשותפות עם חברה קנדית. Mivtach MS מתמקדת בבניית פלטפורמה של השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבת), קנדה ("GTA"), באמצעות חברה קנדית, הכוללת פרוייקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן. היקף ההון העצמי הצפוי להיות מושקע ע"י החברה יסתכם בכ- 70 מיליון ש"ח.

**15. השקעה ב- Mivtach MS Holdings Ltd. (לשעבר: מבטח קין אחזקות בע"מ) (להלן: "Mivtach MS") (המשך)**

לחברה דירקטור אחד מתוך שניים בדירקטוריון Mivtach MS. מימון ההשקעה ב- Mivtach MS נעשה גם באמצעות מניות הניתנות לפדיון. בשנים 2023 ו-2024 הושקעו סכומים נוספים כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השקיעה סך של 18,844 אלפי דולר קנדי (49.2 מיליון ש"ח). סכום ההשקעה ב- Mivtach MS בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 54,023 אלפי ש"ח.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

### 16. השקעה בשותפות מבטח שמיר – אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אנרגיה מתחדשת"):

במהלך שנת 2024 נחתם הסכם בין שמיר אנרגיה, באמצעות שמיר אנרג'י ואנרטי אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "אנרטי") להקמת שותפות מבטח שמיר – אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") "ביוגז אוהד". השותפות מקדמת יזום, הקמה והפעלה של מתקן להפקת חשמל מביוגז בהספק של כ-10 MWe בטכנולוגיית עיכול אנאירובי לטיפול בפסולת חקלאית, באמצעות שותפות (50/50) עם חברה פרטית בעלת ניסיון בעולמות האנרגיה המתחדשת. הפרויקט מקודם בשטחי מושב אוהד בעוטף עזה. ביום 13 במאי 2024 קיבל הפרויקט אישור סטטוטורי לתוכנית מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום. היקף עלות הקמת הפרויקט מוערך בכ-400 מ"ש. הפרויקט ניתנה מכסה עם תעריף מובטח (Feed In Tariff) בהתאם לאסדרה התקפה לפרויקטי ביוגז מטעם רשות החשמל (תעריף זה צמוד), לתקופה של 20 שנה. התכנית תאפשר הקמת מתקן לטיפול בפסולת חקלאית ובזרם אורגני של פסולת עירונית. במסגרת יזום הפרויקט הוגשו בקשות למענקי מדינה תחת תוכניות מענקים ייעודיות של המשרד להגנה על הסביבה. החברה מחזיקה בשותפות בשיעור של 50%. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה השקיעה בשותפות סך של כ-96 אלפי ש"ח.

לחברה שלושה דירקטורים מתוך שישה בדירקטוריון ביוגז אוהד.

סכום ההשקעה ב-ביוגז אוהד בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-8 אלפי ש"ח.

### 17. השקעה בסינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת (להלן: "סינרג'י")

בחודש פברואר 2024 שמיר אנרגיה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "רפק") התקשרו בהסכם עם צד שלישי (להלן - "ההסכם" ו-"השותף", בהתאמה והשותף ביחד עם החברה ורפק, "השותפים") על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטי אנרגיה ירוקה של השותף עם חברה תעשייתית גדולה, שיבוצעו באמצעות שותפות בה יחזיקו החברה ורפק, כל אחת, ב-25% מזכויותיה (להלן: "השותפות") עם פוטנציאל להחזקה בשיעור של עד 33% על ידי כל אחת מהחברה ורפק, זאת על פי החלטת השותף. לאחר תאריך המאזן, השלימה חברת רפק את רכישת הזכויות של השותף בפרויקט.

במהלך ספטמבר 2024 הושלמה המחאת הזכויות והחובות של השותף בפרויקטים האמורים לשותפות. הפרויקטים כוללים הקמה מתוכננת של פרויקט סולארי בהספק של כ-230 מגה וואט וכ-700 מגה וואט לשעה אגירה באתר בנגב. הפרויקט הסולארי הקרקעי בנגב נמצא בשלבים סטטוטוריים מתקדמים, ועם סקר חיבור מחייב חיובי כאשר הסגירה הפיננסית בגינו צפויה לקרות במחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, השותפות החלה בהקמה של גגות סולאריים באתרים של החברה התעשייתית ופרויקט גנרציה (ייצור חשמל מגז טבעי) בהספק מצטבר כולל של עד 12 מגה וואט. להבטחת הקמת פרויקט הגגות והגנרציה הועמדה לטובת הבנק המממן ערבות חברה בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח בגין חלקה של שמיר אנרגיה בפרויקט.

עלות הקמת הפרויקט הסולארי הקרקעי בנגב, מוערכת, במועד הדוח בכ-1.1 מיליארד ש"ח. במהלך תקופת הדוח הושקע סך כולל של כ-7.8 מיליון ש"ח.

לחברה דירקטור אחד מתוך ארבעה בדירקטוריון סינרג'י.

סכום ההשקעה ב-סינרג'י בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 7,229 אלפי ש"ח.



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

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

18. השקעה באשטרום רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות אנרגיה מתחדשת"):

שותפות אנרגיה מתחדשת פועלת לקידום הקמתו של פרויקט פוטו וולטאי קרקעי לרבות כל המתקנים הנלווים לו ברמת הגולן. לשם כך חתמה השותפות יחד עם צדדי ג' על מספר הסכמי אופציה לפיתוח וייזום פרויקט סולארי המשלב מתקני אגירה על שטח של כ-2000 דונם בהספק של כ-250 מגה וואט סולארי. כמות האגירה מוערכת בכ-962 מגה וואט שעה. במהלך שנת 2023 הפרוייקט קיבל את אישור הממשלה להסמכת הפרוייקט לוועדה לתשתיות לאומיות ובימים אלו מקודם במסגרת ועדה זו.

נכון למועד הדוחות הכספיים שמיר אנרגיה השקיעה סך כולל של כ-950 אלף ש"ח בשותפות אנרגיה מתחדשת בתמורה להחזקה בשיעור 33%. שמיר אנרגיה התחייבה להשקיע סך ראשוני של כ-5 מיליון ש"ח בהתאם להתקדמות הפרוייקט.

לשמיר אנרגיה דירקטור אחד מתוך ארבעה בדירקטוריון שותפות אנרגיה מתחדשת.

סכום ההשקעה ב-שותפות אנרגיה מתחדשת בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 947 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, בינואר 2025 השקיעה שמיר אנרגיה בשותפות עוד 365 אלפי ש"ח.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

מבנים להשכרה	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,877	86,130
40,912	20,059
(8,659)	9,670
32,253	29,729
86,130	115,859

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעה

התאמת שווי הוגן

סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,627	(8,659)	9,670
717	793	786
7,344	(7,866)	10,456

רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

### ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן (רמה 3) כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, עלויות בניה למ"ר וכן שימוש בשיעור היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור היוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו - 7%-6.75% (בשנה קודמת - 6.5%-6.75%).

### ד. התפתחות ההשקעות:

#### (1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה הייתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584: ה/2408 - המנופים 3-5 (להלן - "התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הנ"ל, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.

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

ביום 4 בינואר 2023, החברה התקשרה בסדרת הסכמים שעניינם הקמת פרויקט בנייה בעירוב שימושים הכולל כ- 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, מטלה ציבורית, 92 יח"ד במתכונת יחידות מיקרו בשטח ממוצע של 50 מ"ר כ"א וכ- 8,000 מ"ר מרתפי חניה על מקרקעין שבבעלותה ביחד עם שתי חלקות גובלות נוספות, שבבעלות צדדי ג'. החברה קידמה ביחד עם בעלי החלקות הגובלות תב"ע, אשר קיבלה תוקף והמאפשרת את הקמת הפרויקט. החברה מקדמת עם בעלי החלקות הגובלות הליכי עיצוב אדריכלי והוצאת היתרי בניה לפרויקט. כמו כן, ביום 4 בינואר 2023, התקשרה החברה, יחד עם בעלי החלקות הגובלות, בהסכם מכר של כל הזכויות למגורים עם צד ג'. חלקה של החברה בתמורה הסתכם בכ- 29 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לפני מס. בנוסף, באותו המועד רכשה החברה חלקים מזכויות בעלי החלקות הגובלות בשטחי התעסוקה בפרויקט, בהסכם מכר מזומן בסך 6.4 מיליון ש"ח וכן נקשרה עמם בהסכמי קומבינציה לרכישת חלקים מזכויותיהם בשטחי התעסוקה בתמורה לשירותי בניה בפרויקט בשווי כ-14.5 מיליון ש"ח. היקף זכויות החברה בשטחי התעסוקה בפרויקט מסתכמים בכ-56%. החברה מתעתדת לממן את חלקה בפרויקט מהון עצמי ובמימון בנקאי סגור Non-Recourse.

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

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התפתחות ההשקעות: (המשך)

**(1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה: (המשך)**

ביום 1 באוגוסט 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרוייקט והחברה יחד עם שותפיה החלה בבצוע עבודות חפירה ודיפון. ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר בניה. חלק החברה ביתרת עלויות הבניה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 צפוי לעמוד על סך כ- 151,334 אלפי ש"ח הבניה צפויה להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027.

ליום 31 בדצמבר 2024 מחויבות הקבוצה לספק שירותי בנייה (עסקת קומבינציה) שנמדדה לפי השווי ההוגן של שירותי הבנייה עומדת על סך של 16,379 אלפי ש"ח.

סך השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 92,879 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 64,910 אלפי ש"ח).

**(2) רכישת זכויות בקרקע ברמת גן:**

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

סך עלות המקרקעין בעסקה המשותפת הינו כ-76 מיליון ש"ח, אשר מהווה תשלום על הזכויות הקיימות. עם אישור הזכויות העתידיות, שאישורן מותנה באישורה של תכנית המתאר למתחם הבורסה ובכפוף לאישור תב"ע מפורטת, שתוכן על בסיסה ואשר צפויה להקנות זכויות בניה בהיקף של כ-2000%, תשלם העסקה המשותפת למוכרים סכומים נוספים המסתכמים לסך נוסף של כ-58 מיליון ש"ח. פרק הזמן הצפוי לאישור התוכניות הנ"ל משוער כפרק זמן של עד 3 שנים. מובהר, כי עד התחלת הבניה, תהא זכאית העסקה המשותפת לדמי השכירות (צמודים למדד) על פי הסכמי השכירות המתקבלים מפעילות של שוכרים במקרקעין לרבות פעילות תחנת תדלוק במקרקעין בסך שנתי כולל של כ-3.3 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 השקיעה החברה סך של 20,383 אלפי ש"ח בגין נכס זה.

סך חלקה של החברה בשווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 22,980 אלפי ש"ח.

ביאור 11 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,166	10,762	שכר ונלוות לשכר
1,682	2,442	מוסדות
9,949	14,704	ריבית אג"ח לשלם
1,276	1,911	הוצאות לשלם
4,384	3,985	צדדים קשורים (ראה ביאור 28)
5,063	6,552	התחייבות לשירותי בניה (ראה ביאור 10 ד'1)
124	167	אחרים
<u>31,644</u>	<u>40,523</u>	

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

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית
2023	2024	2023	2024	2023	2024	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
1,559,346	1,869,729	1,136,123	1,013,123	423,223	856,606	פריים + 0.5-1.47
465,525	583,259	359,836	465,101	105,689	118,158	בנק ישראל + 2.4
291,555	264,127	83,922	32,921	207,633	231,206	פריים פלוס 3.25-6.25
2,316,426	2,717,115	1,579,881	1,511,145	736,545	1,205,970	

אשראי מתאגידים בנקאיים (1)(2) - לא צמוד  
אגרות חוב (3) (4) (5)  
אשראי מתאגיד פיננסי - לא צמוד (6)

(1) לחברה הלוואה לזמן ארוך בסך 100 מיליון ש"ח שניטלה בספטמבר 2020. ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 29 בספטמבר 2025. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.2%. לחברה היו הלוואות נוספות בסך של 85 מיליון ש"ח, שהיו לתקופה בת חמש שנים. במהלך שנת 2024 פרעה החברה הלוואות אלו במלואן.

בנוסף, לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר המתחדשת מידי שבוע בהיקף של 130 מיליון ש"ח (בשנת 2023 – 65 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 0.5%, מתוכן נכון למועד המאזן החברה ניצלה סך של 7.5 מיליון ש"ח.

לשם קבלת הלוואות שיעבדה החברה את זכויותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ ובגילת רשתות לוויין בע"מ. בנוסף, החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13א' להלן. לתאריך הדוחות הכספיים החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

(2) חברת מניף, הגיעה להסכמות עם ארבעה תאגידים בנקאיים להקצאת מסגרות אשראי לזמן ארוך ומסגרות אשראי לזמן קצר, המתחדשות מידי שבוע לפי צרכי החברה. סך מסגרות האשראי של מניף עומד על 1,930 מיליון ש"ח (בשנה קודמת - 1,480 מיליון ש"ח) מתוכן, 1,475 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים ועוד 455 מיליון ש"ח מסגרות אשראי לזמן קצר המתחדשות מידי שבוע עד חודש לפי צרכי מניף (בשנה קודמת – 1,055 מיליון ש"ח ו-425 מיליון ש"ח בהתאמה). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 היקף האשראי המנוצל עומד על סך כולל של 1,728 מיליון ש"ח, מתוכו הלוואות לזמן קצר בסך 253 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך (לתקופה של שנתיים עד שלוש שנים) בסך של 1,475 מיליון ש"ח.

עלויות ההקמה בגין הסכמי המסגרת לזמן ארוך קוזזו מהתחייבויות שאינן שוטפות לתאגידים בנקאיים ובגין מסגרות שלא נוצלו ו/או מסגרות לזמן קצר הוצגו כעלויות מימון נדחות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שיעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13ב' להלן. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת מניף בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

(3) בחודש אפריל 2022 הנפיקה מניף 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בתמורה לסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 6.9% נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%), ויפרעו (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש ספטמבר 2024. המסחר באגרות החוב החל ביום 17 באפריל 2022.

ביום 29 ביוני 2022, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 70 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף ובתמורה כוללת של כ-68.95 מיליון ש"ח (כ-68.8 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 7 ביולי 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 68,805 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.6592%.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

(3) (המשך)

ביום 28 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות תיעשה בתמורה לסך של 0.9912 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובתמורה כוללת של כ-99.12 מיליון ש"ח (כ-98.9 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 1 בדצמבר 2022, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך 98,911 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הניכיון המשוקלל לאותו מועד היה 0.9464%.

ביום 6 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית בהיקף של 40.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 101.56 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מניף ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-14.4 מיליון ש"ח (כ-41.35 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 12 בפברואר 2024, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 41,349 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה א') הינה 7.93%.

לתאריך המאזן ולמועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור הריבית האפקטיבית של כלל אגרות החוב (סדרה א') הינה 7.7%.

תנאי אגרות החוב שהוצעו בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף. אגרות החוב (סדרה א') של מניף שבמחזור, מהוות (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין והוראות שטר הנאמנות, שנחתם ביום 13 באפריל 2022 בין מניף לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של מניף, יחולו לגבי אגרות החוב המוצעות לרבות ביחס למועדי תשלום הריבית והקצב שלהן. אגרות החוב המוצעות תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור, ללא זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת.

במסגרת הנפקת אגרות החוב, התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס הון למאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההנפקה וההקצאות הפרטיות על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א').

העלות המופחתת של אגרות החוב (סדרה א') ליום 31 בדצמבר 2024, הינה 239,895 אלפי ש"ח. השווי הבורסאי של אגרות החוב (סדרה א') למועד המאזן הינו סך של 248,843 אלפי ש"ח.

(4) בחודש אוגוסט 2023 השלימה מניף הנפקת 152 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה לסך נטו של כ-149 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7.22% אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קצב) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש יולי 2026. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.96%. המסחר באגרות החוב החל ביום 16 באוגוסט 2023.

ביום 6 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית בהיקף של 59.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 100.85 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ובתמורה כוללת של כ-59.7 מיליון ש"ח (כ-59.6 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 12 בפברואר 2024, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 59,577 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ב').

ביום 10 באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית בהיקף של 136.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות של מניף הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 101.7 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של מניף, ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-139.2 מיליון ש"ח (כ-138.791 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 15 באוקטובר 2024, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 138,791 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ב').

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

(3) (המשך)

לתאריך המאזן ולמועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור הריבית האפקטיבית של כלל אגרות החוב (סדרה ב') הינה 7.5%.

תנאי אגרות החוב שהוצעו בהקצאה הפרטית זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') אשר הוצעו על פי דוח הצעת המדף. אגרות החוב (סדרה ב') של מניף שבמחזור, מהוות (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין והוראות שטר הנאמנות, שנחתם ביום 14 באוגוסט 2023 בין מניף לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של מניף, יחולו לגבי אגרות החוב המוצעות לרבות ביחס למועדי תשלום הריבית והקן שלהן. אגרות החוב המוצעות תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור, ללא זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת.

נכון לתאריך המאזן, מניף עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להלן התחייבה במסגרת ההנפקה.

העלות המופחתת של אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 בדצמבר 2024, הינה 343,385 אלפי ש"ח. השווי הבורסאי של אגרות החוב (סדרה ב') למועד המאזן הינו סך של 356,653 אלפי ש"ח.

(5) בחודש ספטמבר 2023 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור על 75 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 7.22% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 3.4%. בחודש פברואר 2024 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור נוספת על 59.2 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 7.22% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 3.82%. בחודש אוקטובר 2024 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי ב' בעסקת גידור נוספת על 136.9 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 7.22% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 2.75%.

מניף ייעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי הוראות IFRS9. למועד המאזן השווי ההוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות הגידור (רמה 2) הינו כ-3.03 מיליון ש"ח.

(6) התחייבויות לתאגידים פיננסיים בתנאי נון ריקורס מלא, בגין מימון פרויקטים ספציפיים הנפרעים במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט:

במטרה להקטין חשיפה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים של מניף במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים שלה, למניף שיתופי פעולה עם תאגידים פיננסיים אשר אינם קשורים אליה או לחברה לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים. במסגרת שיתופי פעולה אלו מגייסת מניף כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו ממניף במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח מניף והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של מניף באותן עסקאות (כלומר על החלק היחסי של התאגיד הפיננסי בעסקה הרלוונטית).

למועד המאזן היקף הפעילות האמורה (קרי סכום המימון שגוייס מהתאגיד הפיננסי) עומד על סך של כ-226 מיליוני ש"ח. יודגש כי למניף הסכמות עם יתר גופי המימון שאינם נותני הלוואות נון ריקורס, לפיהן יש לנכות יתרות אלו בתחשיבי הקובננטים השונים להם התחייבה מניף. ראה ביאור 13.

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

**ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות**

**א.** במסגרת התחייבות החברה לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:

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

להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם ערבות החברה למגדלי הוד השרון ראה ביאור 9(ב)7(1)ו'.

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

**ב.** במסגרת התחייבויות מניף לתאגידים בנקאיים התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

בפועל ליום 31 בדצמבר 2024	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			<b>תאגיד בנקאי א':</b>
19.8%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ-15%.	יחס הון למאזן
584 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליון ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.4%	עד 82%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%. (עד ליום 30 ביוני 2022 יחס זה עמד על 80%).	יחס LTV
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25.  תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.  קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים.  אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.  בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים

(\*) הון עצמי בתוספת הפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים, הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות.

(\*\*) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2024	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
<b>תאגיד בנקאי ב':</b>			
19.1%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) (למאזן המוחשי (**)) בשיעור שלא יפחת מ-15%.	יחס הון למאזן
560 מ' ש"ח	לא יפחת מסך 220 מיליון ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-220 מיליון ש"ח. מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%.	הון מוחשי (*)  יחס LTV
78.4%	עד 85%	מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד הון העצמי המוחשי על פי הדוחות הכספיים שקדמו למועד החלוקה בנטרול כללה סכום שחולקו עד למועד החלוקה הנוכחי (כולל) לא יפחת מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המוחשי או לשיעור נמוך מכך ובלבד שניתנה הסכמת הבנק מראש ובכתב לשיעור מופחת כאמור.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25. תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.  קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/ אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים.  אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.  בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי לפרויקט והיקפו מהתיק, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים
<p>(*) הון עצמי בתוספת הלוואות בעלים לגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות בהון העצמי, קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, נכסי מיסים נדחים, הוצאות נדחות, שיפורים במושכר.</p>			
<p>(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)).</p>			



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2024	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
<b>תאגיד בנקאי ג':</b>			
19.2%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**) בשיעור שלא יפחת מ- 15%.	יחס הון למאזן
561 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסויימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.			מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25 תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות / אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים. אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים. בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח"), אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים
<p style="text-align: right;">(*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ככל שהיא עולה על שיעור של 1% ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, נכסי מיסים נדחים, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהם למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, ערבויות שניתנו על ידי מניף להבטחת חובות בעלי עניין/חברות בנות/קשורות, קרנות הון שנוצרו בעקבות שיערוכי נכסים, שיפורים במושכר.</p> <p style="text-align: right;">(**) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי, בסכום העולה על 1% מהיקף חובות הלקוחות.</p>			

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ב. (המשך)

בפועל ליום 31 בדצמבר 2024	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
<b>תאגיד בנקאי ד':</b>			
19.8%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) (למאזן המוחשי (**)) בשיעור שלא יפחת מ- 15%.	יחס הון למאזן
584 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 125 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח.	הון מוחשי (*)
78.4%	עד 82%	מניף התחייבה לשמור על יחס LTV לתיק ההלוואות של מניף שלא יעלה על 85%.	יחס LTV
		מניף תהיה ראשית לחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים כל עוד לא אירע אירוע הפרה וכן שסכום החלוקה אינו עולה על הרווח הנקי המצטבר של מניף החל משנת 2020. ככל שלא בוצעה בשנה מסויימת חלוקה של מלוא הרווח ניתן יהיה לבצע חלוקה בשנים העוקבות ובלבד שמדובר ברווחים בגין שלוש השנים האחרונות ושמקור הכספים המחולקים הוא מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת במהלך אותן שנים.	מגבלת חלוקת דיבידנדים
1.73	לא יפחת מ- 1.25	יחס חוזים משועבדים לסך החובות כלפי הבנק לא יפחת מ-1.25.  תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים.  קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/אמות מידה פיננסיות עם תאגידים בנקאיים אחרים.  אי קיום נחיתות ביחס למממנים אחרים.  בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון: פיזור מינימלי בגין היקף אשראי ללווה בודד או לפרויקט והיקפו מהתיק, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, עמידת מניף בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ("חוק הפיקוח") אי שינוי מבנה ובתחום פעילות ואי שינוי שליטה.	יחס חוזים משועבדים

(\*) הון עצמי בתוספת ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות מניף לפי דוחותיה הכספיים ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהם נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות ובניכוי כל אלה: נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חייבים למניף שהינם בעלי עניין או חברות בשליטת בעלי עניין אשר החוב שלהן למניף לא נובע מיחסים מסחריים עם מניף במהלך עסקים רגיל, קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים.

(\*\*) מאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים בניכוי נכסים בלתי מוחשיים ויתר הניכויים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון המוחשי ובניכוי הלוואות נון ריקורס (ראה ביאור 12 (6)) ובתוספת הפרשה כללית להפסדי אשראי.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. במסגרת התחייבויות מניף למחזיקי אגרות החוב התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	נדרש	בפועל ליום 31 בדצמבר 2024
<b>אגרות חוב סדרה א':</b>			
יחס הון למאזן	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**). בשיעור שלא יפחת מ- 15%. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	לא יפחת משיעור של 15%	19.3%
הון מוחשי (*)	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-195 מיליוני ש"ח. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	לא יפחת מסך של 195 מ' ש"ח	566 מ' ש"ח
מגבלת חלוקת דיבידנדים	<p>מניף לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי (***) היחס בין ההון העצמי לסך המאזן נטו של מניף (*), כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות, לא יפחת משיעור של 17%.</p> <p>מניף לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מסך של 220 מיליוני ש"ח או במידה ומתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (****).</p>		
(*) סך כל ההון העצמי של מניף על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן הן יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב ושטרי הון אשר על פי תנאיהם, הינם נחותים ונדחים ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').			
(**) סך המאזן של מניף בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חל עליהם כל מגבלה שהיא, הלוואות נון ריקורס שהועמדו למניף ושכנגדן העמידה מניף מימון לצדדים שלישיים ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים של מניף.			
(***) הרווח הנקי של מניף במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של מניף, בנטרול רווחי שיערוך שטרם מומשו כפי שיפורסמו מעת לעת ואשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2020.			
(****) למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון מניף שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות במניף, והדירקטוריון קבע כך, ולרבות עמידת החברה במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות.			

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

ג. במסגרת התחייבויות מניף למחזיקי אגרות החוב התחייבה מניף לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

בפועל ליום 31 בדצמבר 2024	נדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
			<b>אגרות חוב סדרה ב':</b>
19.3%	לא יפחת משיעור של 15%	מניף התחייבה לשמור על יחס הון מוחשי (*) למאזן המוחשי (**). בשיעור שלא יפחת מ- 15%. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	יחס הון למאזן
566 מ' ש"ח	לא יפחת מסך של 230 מ' ש"ח	מניף התחייבה לשמור על הון אבסולוטי שלא יפחת מ-230 מיליוני ש"ח. למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	הון מוחשי (*)

מניף לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי (\*\*\*) .

היחס בין ההון העצמי לסך המאזן נטו של מניף (\*), כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות, לא יפחת משיעור של 17%.

מניף לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מסך של 270 מיליוני ש"ח או במידה ומתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (\*\*\*\*).

(\*) סך כל ההון העצמי של מניף על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות בעלים (ללא ריבית), אשר על פי תנאיהן, הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וכן הן יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב, ושטרי הון אשר על פי תנאיהם, הינם נחותים ונדחים ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(\*\*) סך המאזן של מניף בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חל עליהם כל מגבלה שהיא, הלוואות נון ריקורס שהועמדו למניף ושכנגדן העמידה מניף מימון לצדדים שלישיים ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים של מניף.

(\*\*\*) הרווח הנקי של מניף במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של מניף, בנטרול רווחי שיערוך שטרם מומשו כפי שיפורסמו מעת לעת ואשר נצברו החל מיום 1 בינואר 2020.

(\*\*\*\*) למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון מניף שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות במניף, והדירקטוריון קבע כך, ולרבות עמידת מניף במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות.

לתאריך הדוחות הכספיים, עומדת מניף באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,351	1,567
10,993	11,811
1,244	1,369
<u>13,588</u>	<u>14,747</u>
<u>13,588</u>	<u>14,747</u>
<u>440</u>	<u>278</u>

#### הטבות עובד לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות  
שיתוף ברווחים ותשלומי מענקים  
הפרשה לחופשה

#### התחייבויות בגין הטבות עובדים:

שוטף (במסגרת זכאים ויתרות זכות)

#### הטבות לאחר סיום העסקה:

התחייבויות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

#### ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

##### (1) תוכניות להטבה מוגדרת:

#### התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות).

חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

##### (2) מידע נוסף:

#### ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד, נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי, בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
318	434
(18,183)	(38,864)
(17,865)	(38,430)
4,199	3,286
2,768	4,235

**נכסים (התחייבויות) שוטפים:**

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

**התחייבות מיסים נדחים**

**נכסי מיסים נדחים**

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,005	19,255
148,119	137,417
170,124	156,672

הפסדים עסקיים לצרכי מס

הפסדי הון לצרכי מס

**מועדי פקיעה:**

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ג. הפרשים זמניים חייבים במס בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(217,954)	(274,758)
(105,144)	(89,925)
(323,098)	(364,683)

חברות מאוחדות

חברות כלולות

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

ביאור 15 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,638	39,414	49,138
(48)	(43)	4,284
<u>26,590</u>	<u>39,371</u>	<u>53,422</u>
9,626	(3,870)	(2,379)
<u>36,216</u>	<u>35,501</u>	<u>51,043</u>

**מיסים שוטפים:**

הוצאות מיסים שוטפים  
מיסים בגין שנים קודמות

**מיסים נדחים:**

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים  
סה"כ הוצאות מס

ה. הרכב ותנועה במיסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	סכומים שעברו ברוח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
58,668	5,077	53,591
(54,621)	(2,087)	(52,534)
(7,334)	(2,078)	(5,256)
4,235	1,467	2,768
<u>948</u>	<u>2,379</u>	<u>(1,431)</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים  
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח והפסד וחברות כלולות  
התחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה  
הפרשה להפסדי אשראי ואחרים בחברת מניף

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,591	3,331	50,260
(52,534)	(5,754)	(46,780)
(5,256)	5,311	(10,567)
2,768	982	1,786
<u>(1,431)</u>	<u>3,870</u>	<u>(5,301)</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים  
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח והפסד וחברות כלולות  
התחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה  
הפרשה להפסדי אשראי ואחרים בחברת מניף

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

ביאור 15 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ו. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
251,798	237,831	200,255
23%	23%	23%
57,913	54,701	46,058
(3,426)	(18,519)	(8,957)
987	311	2,370
(48)	(43)	4,284
-	-	2,839
215	2,439	1,614
(23,983)	(4,244)	(2,638)
4,014	1,011	5,238
544	(153)	235
36,216	35,501	51,043

רווח מפעילויות נמשכות לפני מיסים על הכנסה  
שיעור מס סטטוטורי  
**הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי**

**תוספת (חיסכון) במס בגין:**

רווח מהשקעות על בסיס השווי המאזני  
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות  
הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות  
מחיקת נכסי מיסים שהוכרו בשנה קודמת  
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים  
נדחים  
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים  
נדחים בעבר, אשר נוצלו השנה או שנוצרו בגינם מיסים  
נדחים השנה  
שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים  
הפרשים אחרים

**סה"כ מיסים על ההכנסה כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד**

ז. מידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

לחברות מאוחדות שומות סופיות לשנים שבין 2018 ל- 2023.



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - התקשרויות

א. ביום 25 בנובמבר 2020, אושר בוועדת הביקורת וביום 29 בנובמבר 2020 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי ההעסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 בינואר 2021. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת מאיר שמיר ניהול (1992) בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מאיר שמיר (להלן - "שמיר") לחברה, באמצעות שמיר שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד").

ביום 31 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לסעיף 11(א) לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), תשפ"ד-2023, להאריך את תוקף האישור שניתן לתנאי כהונתו והעסקתו של שמיר, בעל שליטה בחברה, בתפקידו כמנכ"ל החברה, לתקופה נוספת בת ארבעה חודשים, כך שתנאי כהונתו והעסקתו, על כל מרכיביהם, יישארו בתוקפם וימשיכו לחול בין הצדדים עד ליום 30 באפריל 2024, מאחר ובהתחשב במצב שנוצר, בין היתר, עקב מלחמת "חרבות ברזל", להערכת החברה לא ניתן היה למצות את הדיונים עם בעלי המניות תוך פרק זמן סביר לשם הארכת הסכם תנאי כהונתו והעסקתו.

ביום 26 במאי 2024, אושר בוועדת הביקורת וביום 28 במאי 2024 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי ההעסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 15 ביולי 2024. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת הניהול באמצעות שמיר שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד").

תנאיו המהותיים של הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

- (1) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות שמיר בלבד.
- (2) חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה את שירותי הניהול לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 במאי 2024 ועד 30 באפריל 2027 (להלן - "תקופת הסכם הניהול").
- (3) בתמורה לשירותי הניהול נקבע, כי החברה תשלם לחברת הניהול את התמורה הבאה, לרבות כל הזכויות וההטבות, כמפורט להלן:
  - (א) תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול סך חודשי של 192 אלפי ש"ח (להלן - "דמי ניהול"), צמוד לעליית המדד בגין חודש אפריל 2024. בתוספת מע"מ כדון (כנגד קבלת חשבונית מס).
  - (ב) החברה תעמיד לרשות שמיר, לכל תקופת הסכם הניהול, רכב פרטי צמוד בשווי עלות של עד 750 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה תישא בהוצאות הקבועות והמשנתות, הכרוכות ברכב ובשימוש בו או לחילופין, תשלם החזר בגין הוצאות השימוש ברכב כנגד חשבונית (להלן - "רכב החברה").
  - (ג) חברת הניהול ו/או שמיר יהיו זכאים להחזר מלא בגין הוצאותיהם הישירות בקשר להעמדת שירותי הניהול לחברה ובכלל זה הוצאות נסיעה לחו"ל והוצאות אש"ל ואירוח ובאמצעות כרטיס אשראי של החברה. כמו כן, תישא החברה בהוצאות חברת הניהול בגין טלפון נייד, טלפון, נייח ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.
  - (ד) בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 80 מיליון ש"ח (להלן - "המענק השנתי"), ובלבד שסכום המענק השנתי שישתלם לחברת הניהול לא יעלה על סך של 2.9 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2024 (להלן - "תקרת המענק השנתי"). בחישוב הרווח (ההפסד), ינוטרלו רווח (הפסדי) שערון של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערון כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.
  - (ה) החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

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

ביאור 16 - התקשרויות (המשך)

ב. ביום 10 באוגוסט 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים כמפורט בכתב השיפוי והפטור. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-20% מההון של החברה לפי דוחותיה המאוחדים האחרונים.

ג. על פי החלטת ועדת הביקורת מיום 26 בנובמבר 2024, דירקטוריון החברה מיום 28 בנובמבר 2024 והאסיפה הכללית מיום 2 בינואר 2025, אושר חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, בנו של מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, לתקופה בת 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר 2024. על פי הסכם העסקה החדש זכאי מר גיא שמיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 83,000 ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כמו-כן יהיה זכאי לרכב חברה בעלות מקסימלית של 350,000 ש"ח ומכשיר טלפון נייד. בנוסף, יהיה זכאי למענק שנתי, החל מהמענק בגין שנת 2024, בהיקף של עד שש פעמים השכר החודשי (ברוטו). במידה ויחול בעתיד שינוי במדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, יובא מנגנון המענק של מר גיא שמיר לאישור מחדש.

ד. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם אנרגיה בע"מ (להלן: "קסם") לבין קוגלר פיתוח והשקעות בע"מ (להלן: "קוגלר") וא. פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ (להלן: "פולישוק") אשר יהיו זכאים, כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך 35,000 ש"ח. התמורה החודשית תשולם החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המוקדם מבין (א) 1 בדצמבר 2021; ו- (ב) מועד הסגירה הפיננסית - ובכל מקרה סך התמורה שתשולם לא תעלה על סך של 1,260,000 ש"ח. במקרה שהשירותים נמשכו גם לאחר מועד זה, תשולם במועד הסגירה הפיננסית לכל אחד מנותני השירותים הנ"ל תמורה חד פעמית שתחושב לפי דמי הניהול החודשיים כפול התקופה הנוספת שניתנה בפועל מהמועד הנ"ל.

ה. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קיבוץ גבעת השלושה (להלן - "גבעת השלושה"), אשר תוקן בחודש מאי 2019 (להלן ביחד - "הסכם קסם גבעת השלושה"). על פי הסכם קסם גבעת השלושה, קסם רשאית לשכור מגבעת השלושה שטח לשם הקמת תחנת כח לייצור חשמל ללא מגבלת הספק המוסקת בגז טבעי. תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה. לפי ההסכם, גבעת השלושה תמסור לקסם את החזקה במושכר, 180 ימים מהמועד בו תמסור להם הודעה בכתב על רצונה לקבל את החזקה במושכר, ובלבד שמסירת החזקה תהיה לאחר המועד בו יוצא היתר בניה לתחנת הכח או לחלק ממנה. החל ממועד מסירת החזקה ועד למועד תחילת תשלום דמי שכירות מלאים גובה דמי השכירות יעמוד על סך של 500 ש"ח לדונם לשנה. דמי השכירות המלאים ישולמו החל מהמועד המוקדם מבין השניים: (א) 3 שנים לאחר המשיכה הראשונה מהגופים המממנים עפ"י הסכמי מימון שייחתמו בסגירה הפיננסית של הפרויקט; או (ב) חיבור התחנה לרשת החשמל ותחילת הפעלה מסחרית. גובה דמי השכירות המלאים יעמדו על 25,000 ש"ח לדונם לשנה (בהנחה ששטח המושכר יעמוד על כ-115 דונם, יעמדו דמי השכירות המלאים על סך של כ-2.9 מיליון ש"ח לשנה). סכום זה צמוד למדד בסיס של נובמבר 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מסירת החזקה טרם בוצעה.

ו. להסכמים נוספים בקשר עם השקעות בחברות כלולות ומאוחדות ראה ביאור 9.

**ביאור 17 - הון מניות ופרמיה**

א. ההרכב של הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
20,000,000	20,000,000
10,576,461	10,576,461

הון רשום

הון מונפק ונפרע

ב. המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק.

ג. במהלך השנים 2015-2016 רכשה החברה 1,028,858 ע.ג. מניות החברה (המהוות מניות רדומות בחברה) בתמורה לסך של כ-86.5 מיליון ש"ח.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - הון מניות ופרמיה (המשך)

ד. ביום 27 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף כספי של עד 20 מיליון ש"ח, החל מיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 30 בנובמבר 2024. במהלך תקופת הדוח החברה ביצעה רכישה של 82,572 ע.ג. מניות החברה בסך כולל של 14.2 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זו סך המניות המוחזקות על ידי החברה עומד על 1,111,430 ע.ג. כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה כ- 10.51% מהון מניותיה.

ביאור 18 - תשלום מבוסס מניות

#### פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

א. ביום 4 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה למשנה למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעת") הקצאת 55,000 אופציות הניתנות למימוש לעד 55,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 107 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

כמות המניות שיוקצו בפועל לניצעת בין מימוש כתבי האופציה, עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן בפועל לא תוקצנה לניצעת מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (cashless exercise).

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-4 אוקטובר 2022 וכלה ביום 22 באוקטובר 2027, כאשר ההבשלה תהייה במנות של 20% כל שנה. מחיר המימוש של האופציות יותאם בכל חלוקת דיבידנד במזומן, בגין דיבידנד שיוכרז החל מיום 4 באוקטובר 2021 ואילך.

שוי הוגן במועד ההענקה	מחיר מימוש	מועד פקיעה	מועד הענקה	מספר כתבי אופציה	תכנית כתבי אופציה
1,610	107.00	10/27	10/21	55,000	תכנית חודש אוקטובר 2021

#### אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 1,610 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע תוך יישום מודל B&S.

#### רכיב

105.2	מחיר נכס הבסיס (בש"ח)
107.0	מחיר מימוש (בש"ח)
0.83%	ריבית חסרת סיכון
27.75%	סטיית תקן

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

ביאור 18 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

**פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה ובחברות מאוחדות:**

ב. במסגרת הסכם ההעסקה עם מנכ"ל החברה המאוחדת מניף נקבע, כי במסגרת תכנית אופציות של מניף, אשר אומצה על ידי דירקטוריון מניף ביום 28 בנובמבר 2020, הקצתה מניף למנכ"ל אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש ל-3% מהון מניף (ההון לאחר ההנפקה) במחיר מימוש השווה למחיר המניה בהנפקה (11 ש"ח). ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף את ההקצאה. תקופת הבשלת כתבי האופציות 5 שנים מיום רישומן למסחר של מניות מניף באופן ש-20% מכתבי האופציה יבשילו בתום כל שנה. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית האופציות של מניף.

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף לדירקטור במניף, אלכס ליפשיץ, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.6% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש-20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית.

ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון מניף למנהלת הכספים, גברת נילי ברדה, הקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות שיהוו לאחר הקצאתן 0.1% מהון מניף, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול של מניף. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש-20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתוכנית, כגון סיום העסקה במניף.

השווי ההוגן של כלל האופציות שהקצו על ידי מניף, כמפורט להלן נמדד למועד אישורן באמצעות מודל B&S.

הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה (13.35 - 10.81 ש"ח), מחיר המימוש של כתב האופציה, אורך החיים של כתב האופציה, מועד פקיעת האופציה, שיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות), סטיית תקן בשיעור ממוצע של 39.71% - 39.3% של מדגם חברות דומות לפעילותה של מניף.

להלן הוצאות השכר שיזקפו בדוחות הרווח והפסד של מניף בגין שווי האופציות:

	בגין נושאי המשרה האחרים במניף	בגין מנכ"ל מניף	
סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
498	-	498	2020
6,213	935	5,278	2021
3,920	790	3,130	2022
2,383	476	1,907	2023
1,377	284	1,093	2024
618	142	476	2025
31	31	-	2026
<u>15,040</u>	<u>2,658</u>	<u>12,382</u>	

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

#### פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה: (המשך)

ג. ביום 1 ביולי 2024 אישר דירקטוריון שמיר אנרגיה למנכ"ל שמיר אנרגיה (להלן - "הניצע") הקצאת 50,378 אופציות הניתנות למימוש ל-50,378 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. במחיר מימוש של 0.01 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.4% מהון המניות המונפק והנפרע של שמיר אנרגיה. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-1 בינואר 2024 וכלה ביום 31 בדצמבר 2026, כאשר ההבשלה תהייה 40% ביום 1 בינואר 2024 והיתרה במנות של 20% כל שנה החל מיום 1 בינואר 2024. השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 6,166 אלפי ש"ח, השקול (בהיבט הכלכלי) למניות רגילות. בהתבסס על עסקת הנפקת מניות שמיר אנרגיה לקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ, בסמוך למועד הענקת, השווי ההוגן של מניית שמיר אנרגיה נאמד בסך של 122.4 ש"ח.

בנוסף לאמור, הוחלט לאשר עקרונית, מראש, את הקצאתן העתידית של אופציות נוספות במועד חיבור תחנת הכח "קסם" לרשת החשמל בכמות השווה ל-25,189 אופציות הניתנות למימוש לעד 25,189 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א (להלן: "האופציות הנוספות") ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.2% מהון המניות המונפק והנפרע של שמיר אנרגיה. השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת האופציות הנוספות הסתכם בסך של 3,083 אלפי ש"ח, השקול (בהיבט הכלכלי) למניות רגילות, בהתבסס על עסקת הנפקת מניות שמיר אנרגיה לקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ, בסמוך למועד הענקת.

להלן הוצאות השכר שיזקפו בדוחות הרווח והפסד של החברה בגין שווי האופציות והאופציות הנוספות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
4,683	2024
1,964	2025
1,142	2026
649	2027
649	2028
162	2029
<u>9,249</u>	

במהלך תקופת הדו"ח מימש מנכ"ל שמיר אנרגיה 20,151 אופציות ולפיכך הוקצו בהתאם 20,151 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח בשמיר אנרגיה. לאחר תאריך המאזן מימש מנכ"ל שמיר אנרגיה 10,076 אופציות נוספות ולפיכך הוקצו לו בהתאם 10,076 מניות רגילות נוספות בנות 0.01 ש"ח בשמיר אנרגיה.

ד. ביום 16 ביולי 2024 אישר דירקטוריון חברה מאוחדת, קסם אנרגיה ("קסם") למנכ"ל קבוצת שמיר אנרגיה, המשמש כדיקטור בקסם (להלן - "הניצע") הקצאת 110 אופציות הניתנות למימוש ל-110 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. במחיר מימוש של 0.01 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ- 0.5% מהון המניות המונפק והנפרע של קסם. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-16 ביולי 2024 וכלה ביום 31 במרץ 2029, כאשר ההבשלה תהייה 50% ביום 31 במרץ 2025 והיתרה ביום 31 במרץ 2029. השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה הסתכם בסך של 6,318 אלפי ש"ח, השקול (בהיבט הכלכלי) למניות רגילות. בהתבסס על עסקת הנפקת מניות החברה לקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ, בסמוך למועד הענקת, השווי ההוגן של מניית קסם נאמד בסך של 57.44 ש"ח.

להלן הוצאות שיזקפו בדוחות הרווח והפסד של החברה בגין שווי האופציות והאופציות הנוספות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
2,356	2024
1,781	2025
671	2026
671	2027
671	2028
168	2029
<u>6,318</u>	

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 19 - דיבידנדים**

ביום 24 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-19.1 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 2 במאי 2024.

ביום 28 בנובמבר 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-18.9 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 16 בדצמבר 2024.

**ביאור 20 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
20,214	22,478	25,039
4,575	2,756	8,641
10,034	9,489	9,392
1,581	4,023	2,167
1,933	2,019	2,134
1,776	973	1,035
1,750	2,149	1,638
2,124	3,414	3,164
<u>43,987</u>	<u>47,301</u>	<u>53,210</u>

**הוצאות הנהלה וכלליות:**

דמי ניהול, שכר ונלוות  
תשלום מבוסס מניות  
שירותים מקצועיים  
ייזום  
אחזקת משרד  
יעוץ וקשרי משקיעים  
תרומות  
אחרות

**הכנסות אחרות:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
4,680	-	-

ביטול הפרשה שנוצרה בשנים קודמות

**ביאור 21 - הכנסות מימון**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
3,463	1,026	9,175
-	182	-
20,504	33,384	25,410
<u>23,967</u>	<u>34,592</u>	<u>34,585</u>

הכנסות ריבית והפרשי שער בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר  
הכנסות מדיבידנדים  
הכנסות והפרשי שער בגין הלוואות וחייבים

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

ביאור 22 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,139	127,277	153,079
7,053	27,982	41,679
243	22	919
884	591	783
<u>53,319</u>	<u>155,872</u>	<u>196,460</u>

הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך  
הוצאות ריבית על אגרות חוב  
הפרשי שער ואחרים  
הוצאות בגין עמלות

ביאור 23 - אמצעי מימון

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>173,000</u>	<u>324,000</u>

משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה:  
סכום לא מנוצל (\*)

(\*) סך של 122 מיליון ש"ח (בשנת 2023 - 45 מיליון ש"ח) יתרת מסגרת קו אשראי לטובת מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה, לא מנוצל והניתן לניצול עד ליום 20 ביוני 2025. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא החזקותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 13' לדוחות הכספיים.

סך של 202 מיליון ש"ח (בשנת 2023 - 128 מיליון ש"ח) מסגרת קו אשראי לערבויות ו/או למימון במזומן, לא מנוצל בחברה מאוחדת, מניף. המסגרת הינה לשנה ומתחדשת מידי שנה. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 13' לדוחות הכספיים.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,506	327,019
(*) 1,131,827	1,487,664
2,471	32,626
29,428	31,281
(*) 1,361,051	1,528,665
234,630	261,623
421,469	385,908
4,182	22,115
204,415	183,739
3,449,979	4,260,640
423,223	856,606
105,689	118,158
207,633	231,206
26,581	33,971
772	881
1,136,123	1,013,123
359,836	465,101
83,922	32,921
226	236
2,595	8,388
12,437	11,885
1,020	3,037
2,360,057	2,775,513

**נכסים פיננסיים:**

**נכסים שוטפים בעלות מופחתת:**

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים:**

**עלות מופחתת:**

הלוואות לחברות כלולות  
הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך

**שווי הוגן דרך רווח והפסד:**

הלוואות לחברות קבלניות בשווי הוגן  
השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

**התחייבויות פיננסיות:**

**התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:**

אשראי לזמן קצר מתאידיים בנקאיים  
אגרות חוב  
התחייבויות לתאגיד פיננסי  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות בגין חכירה

**התחייבויות לא שוטפות:**

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
התחייבות לתאגיד פיננסי  
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
התחייבות בגין חכירה  
התחייבויות פיננסיות אחרות

**התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן:**

מכשירים פיננסיים נגזרים

(\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 6א'.



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

#### ב. מדיניות ניהול ההון:

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות החברה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה ועל מנת לשמור על דירוג אשראי גבוה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2024 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2023.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 12(1), מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים, כמתואר בדוח על השינויים בהון.

הנהלת החברה מבצעת מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

אסטרטגיית החברה הינה לשמור על יחס חוב נטו להון נמוך על מנת להבטיח את דירוג האשראי נטו של החברה.

#### ג. יחס המינוף של החברה לתום השנה (סולו):

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
206,434	107,622	(1) חוב
(38,403)	(41,135)	(2) מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות
168,031	66,487	חוב נטו
1,437,921	1,659,579	(3) הון המיוחס לבעלים של החברה
11.68%	4.00%	יחס חוב נטו למול הון

(1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 12.

(2) כולל יתרות מזומנים בחברות המוחזקות בשיעור 100%.

(3) ההון של החברה כולל את כל קבוצות ההון שהושקעו וכן את קרנות ההון.

#### ד. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר אחר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון מזילות. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת הקבוצה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי:

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי נובעת בעיקרה מפעילות חברת מאוחדת מניף, אשר מעניקה הלוואות לפרויקטים בתחום הבניה.

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם למניף באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של חברות קבלניות בגין הלוואות שניתנו וחייבים אחרים.

למניף ניסיון של כ-25 שנים בתחום פעילותה ובמסגרת זו צברה ניסיון בכל סוגי הפרויקטים בתקופות שונות בענף (כולל תקופות ממותנות) וניהלה משברים.

החשיפה של מניף לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח, וכן מהביטחונות שקיבלה מניף. הסיכון לפרויקט נובע בין היתר ממצב שוק הנדל"ן באזור הגאוגרפי של הפרויקט, משיעור המימון של הפרויקט ביחס להון העצמי המושקע, מדרגת השעבוד על הנכס ומצבו (שלב הפרויקט - קרקע/בניה, שיעור ההשלמה שיעור המכירות), שווי הבטוחות ביחס ליתרת ההלוואה שהועמדה ללקוח וכיוצ"ב. ניסיונה הרב של מניף אשר נצבר במשך שנות פעילותה מאפשר לה להניח הנחות בדבר ההפרשות הנדרשות להפסדי אשראי.

דירקטוריון מניף בוחן כל מתן אשראי חדש ללקוח באופן פרטני לרבות היקף האשראי, הביטחונות, איכות הלקוח, החשיפה הכוללת ללקוח ולאזור הגאוגרפי בו נעשה הפרויקט הממומן.

מניף מכירה בהפרשה להפסדי אשראי המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו והפסדי אשראי חזויים על הלוואות לחברות קבלניות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד קולקטיבי הנקבע לקבוצות של נכסים דומים לגבי הפסדים חזויים בהתאם למודל כלכלי.

מניף מודדת את ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בגין לקוחות בהתאם לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי (ראה ביאור 6 ב).

חוב מוגדר כחוב בפיגור אם הוצאה בגינו דרישת פירעון שלא מולאה במועד הנדרש או אם אינו עומד במועד הפירעון שנקבע בהסכם המימון וכן לא נחתמה בין מניף ובין היזם תוספות להסכם להארכת ההסכם תוך 9 חודשים ממועד סיום ההסכם.

בפרויקטים בהם השווי ההוגן של הבטוחות (העודפים המשועבדים) נמוך מהעלות המופחתת של ההלוואה בספרים וכן כאשר מניף מעריכה כי לא ניתן לגבות את מלוא החוב (בשקלול מצב הלוואה והערבים אישית) נרשמת הפרשה ספציפית, חלף ההפרשה הכללית.

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר מניף קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה.

פעילות מניף מתרכזת במימון יזמים בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום הנדל"ן למגורים. הפעילות כוללת שני סוגי מימון עיקריים. האחד מימון כנגד בטוחה עם שעבוד בדרגה ראשונה והשני מימון כנגד בטוחה עם שעבוד בדרגה שניה. מעבר לכך אין למניף סוגים נוספים של פעילויות העשויים להשפיע על דרגות סיכון האשראי. על פי מדיניות מתן האשראי במניף אשראי לפרויקט בודד לא יעלה על שיעור של 10% מהיקף תיק האשראי של מניף ואשראי ללווה בודד לא יעלה על שיעור של 20% מהיקף תיק האשראי של מניף.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

**(1) חשיפה לסיכון אשראי - מניף:**

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,097	25,426
2,594,617	3,228,075
<u>2,616,714</u>	<u>3,253,501</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות לחברות קבלניות (\*)

**(2) גיול חובות והפסדי אשראי:**

להלן גיול חובות של הלוואות לחברות קבלניות בחברת מניף:

ליום 31 בדצמבר 2024		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,887,123	(27,401)	2,914,524
109,869	(298)	110,167
175,828	(27,554)	203,382
<u>3,172,820</u>	<u>(55,253)</u>	<u>3,228,073</u>

אינם בפיגור (\*\*\*)  
חובות בהם הסתיים מועד ההסכם וטרם חלפו 9 חודשים למועד הדוח  
חובות בפיגור (\*\*)

ליום 31 בדצמבר 2023		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,506,445	(14,757)	2,521,202
49,521	(38)	49,559
6,110	(*) (17,746)	(*) 23,856
<u>2,562,076</u>	<u>(32,541)</u>	<u>2,594,617</u>

אינם בפיגור  
חובות בהם הסתיים מועד ההסכם וטרם חלפו 9 חודשים למועד הדוח  
חובות בפיגור (\*\*)

(\*) סווג מחדש.

(\*\*) חוב בפיגור כהגדרתו לעיל. כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל תשעה חודשים או חובות בגינם יצאה בקשה לפירעון מיידי.

(\*\*\*) כולל חובות בסך של 152,235 אלפי ש"ח (בשנת 2023 – 213,168 אלפי ש"ח), שמועד פירעונם המקורי שונה בהסכמת הצדדים בתקופת הדוח.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

#### (2) גיול חובות והפסדי אשראי: (המשך)

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
23,139 (*)	31,915	יתרה לתחילת השנה
4,606	16,455	הגדלת הפרשה להפסדי אשראי ספציפית, נטו
4,170	6,286	עדכון הפרשה כללית להפסדי אשראי
<u>31,915</u>	<u>54,656</u>	<b>יתרה לסוף השנה (**)</b>

(\*\*) בקיזוז נכס שיפוי בגין הפרשה כללית בסך 597 אלפי ש"ח ו- 626 אלפי ש"ח בשנים 2024 ו- 2023 בהתאמה.

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
(5,473) (*)	8,775	22,741	גידול (קיטון) בהפרשה להפסדי אשראי (***)
-	-	(15)	רווח מרישום השקעה שנרשם בגינה הפסד בעבר
<u>66</u>	<u>(326)</u>	<u>-</u>	ירידת ערך נטו מלאי נדל"ן לפי שווי מימוש נטו

(\*) סווג מחדש.

(\*\*) למניף מודל כלכלי אשר אומץ ביולי 2022 ועודכן במרץ 2024, אשר לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מידי רבעון נקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס בהתאם למצבו (שלב פרויקט, שיעור השלמה ומכירות). המודל הכלכלי האמור נערך בהתאם לאומדנים שבוצעו על ידי מניף בהתבסס, בין היתר, על מודלים כלכליים ומתודולוגיית מניף לחיזוי הפסדי האשראי החזויים מלקוחותיה, המבוססים, בין היתר, על הכרות מניף את שוק הנדל"ן, נסיגה בשוק הנדל"ן והפסדי האשראי של מניף שהוכרו בשנים האחרונות ועל שיעור מסך המימון הניתן על ידי מניף ללקוחותיה השונים, לרבות על תרחישי קיצון.

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

כמו כן המודל המעודכן כולל פרמטרים איכותיים נוספים אשר משקפים רמות שונות של סיכון ענפי ונמדדים בשילוב של נתונים כמותיים והחלטות איכותיות של חברי הוועדה ודירקטוריון מניף. למודל הכללי נוספו שלושה פרמטרים איכותיים אשר יכולים להעיד על עלייה בסיכון הענפי של ענף הנדל"ן למגורים בישראל, קרי נכס הבסיס של מניף, אשר יבחנו כל אחד בנפרד.

בהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי נכון למועד המאזן עומד על שיעור של כ-0.582% מהיקף הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר ולזמן ארוך לרבות הריבית שנצברה בגינן, (ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור של 0.47%). (להרחבה ראה ביאור 6 ב.).

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(3) חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי (למעט בגין מניף), נובעת ממזומנים ושווה מזומנים בסך 301,593 אלפי ש"ח (שנה קודמת 38,409 אלפי ש"ח) ומהלוואות שנתנו לחברות כלולות ולאחרים. לסכומי ההלוואות האמורות ראה ביאור 6א'. החברה בוחנת מידי תקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואות שנתנו ואת סיכויי הגביה שלהם ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

(4) סיכון האשראי של המזומנים ושווי המזומנים של החברות בקבוצה נמוך מאחר והם מופקדים בבנקים.

ו. סיכון שוק:

החברה הינה חברת החזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה גם בגורמים חיצוניים כגון: המיתון במשק והמצב הכלכלי בישראל, תנודות בשווקי ההון וכד'.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' (1)) (להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ו' (2) להלן), שינויים במחירי ניירות ערך בארץ ובעולם (ראה סעיף ו' (3) להלן).

(1) סיכון מטבע:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר, שאינם מטבעות הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	623,297	570,665	דולר
-	-	123,311	115,078	לירה שטרלינג

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר לדולר וללירה שטרלינג.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד וקטון בהון כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי.

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבע דולר		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,841	45,987	(1) רווח או הפסד
10,456	11,190	(2) סעיפים אחרים בהון

- (1) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע דולר בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והלוואות לחברות כלולות בסוף השנה.
- (2) נובע בעיקר מהחשיפה ליתרות הלוואות שניתנו בדולר הקיימות בתום השנה ומהוות חלק מההשקעה נטו בפעילויות חוץ.

השפעת מטבע לירה שטרלינג		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,331	11,508	(1) רווח או הפסד

- (1) נובע מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע לירה שטרלינג בגין יתרת הלוואה לזמן קצר שניתנה להרחבה ראה ביאור 6 ח'ט'.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון שוק: (המשך)

#### (2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה. עיקר החשיפה של הקבוצה הינה לריבית משתנה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,557,788	3,165,034	נכסים פיננסיים בריבית משתנה
2,270,599	2,641,160	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון נזילות.

#### ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה/ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה שאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עלייה/ירידה ב- 0.5% בשער הריבית לפני מס היתה כדלקמן:

השפעת עליה בשיעור ריבית ב- 0.5%		השפעת ירידה בשיעור ריבית ב- 0.5%		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,589)	(2,620)	1,589	2,620	רווח (הפסד) לפני מיסים

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(3) סיכויי מחיר אחרים:

#### חשיפה למחירי מכשירים הוניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכויי מחיר מניות הנובע מהשקעות במכשירים הוניים של חברות אחרות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה ביאור 6). השקעות אלה מוחזקות למטרות אסטרטגיות. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו. הערך בספרים של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות הינו 388,762 לפי ש"ח, מזה 64,496 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות (בשנה קודמת 423,192 אלפי ש"ח ו-63,652 אלפי ש"ח, בהתאמה).

#### ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכויי מחיר מניות במועד הדיווח.

אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים ב-10% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,365	6,449
35,954	32,426

רווח מנכסים פיננסיים סחירים

רווח מנכסים פיננסיים שאינם סחירים



## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

#### התחייבויות פיננסיות אשר אינן מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מכשירים פיננסיים נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על מועד הפירעון החוזי או החזוי שלהן ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן:

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	
(1,869,729)	(1,992,103)	(869,301)	(1,104,893)	-	-	<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b> <b>התחייבויות פיננסיות:</b> אשראי מתאגידים בנקאיים (1) זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה אגרות חוב (3) התחייבות לתאגיד פיננסי (2) <b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>
(33,971)	(33,971)	(33,768)	-	(204)	-	
(9,269)	(13,702)	(940)	(1,227)	(2,845)	(8,690)	
(583,259)	(690,250)	(160,762)	(402,616)	(126,872)	-	
(264,172)	(292,712)	(251,400)	(41,312)	-	-	
<u>(2,760,400)</u>	<u>(3,022,738)</u>	<u>(1,316,170)</u>	<u>(1,550,048)</u>	<u>(129,921)</u>	<u>(8,690)</u>	

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	
(1,559,346)	(1,716,098)	(438,321)	(1,053,265)	(224,511)	-	<b>ליום 31 בדצמבר 2023:</b> <b>התחייבויות פיננסיות:</b> אשראי מתאגידים בנקאיים (1) זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה אגרות חוב (3) התחייבות לתאגיד פיננסי (2) <b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>
(26,581)	(26,581)	(26,581)	-	-	-	
(3,367)	(4,694)	(755)	(1,156)	(1,337)	(1,446)	
(465,524)	(561,470)	(139,098)	(309,497)	(112,875)	-	
(291,555)	(328,090)	(220,413)	(107,677)	-	-	
<u>(2,346,373)</u>	<u>(2,636,933)</u>	<u>(825,168)</u>	<u>(1,471,595)</u>	<u>(338,723)</u>	<u>(1,446)</u>	

(1) סך של 1,737,628 אלפי ש"ח מיוחס לאשראי שהתקבל בחברה מאוחדת מניף (בשנה קודמת - 1,352,913 אלפי ש"ח). ראה ביאור 12 (2).

האשראי נלקח למימון הלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה מניף לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 6 ב.

סך של 100,059 אלפי ש"ח הינו אשראי לתקופה של 5 שנים ונועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה (בשנה קודמת - 172,763 אלפי ש"ח). ראה ביאור 12 (1).

(2) ראה באור 12 (4).

(3) ראה באור 12 (3), (4).

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2024			
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,262	-	11,244	286,947	-	40,072	<b>נכסים פיננסיים:</b>
(*) 1,008,516	-	123,311	1,416,539	-	71,125	מזומנים ושווי מזומנים
2,140	-	332	2,028	-	320	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
1,059,918	-	134,877	1,705,514	-	111,517	חייבים ויתרות חובה
19,677	-	214,166	21,380	-	193,856	<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,557	-	425,817	-	-	410,877	הלוואות לחברות כלולות נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(*) 1,595,682	-	-	1,790,287	-	4,086	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
1,616,916	-	639,983	1,811,667	-	608,819	
(423,223)	-	-	(856,606)	-	-	<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
(105,689)	-	-	(118,158)	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(207,633)	-	-	(231,206)	-	-	אגרות חוב
(26,569)	-	(12)	(33,971)	-	(18)	התחייבות לתאגיד פיננסי זכאים ויתרות זכות
(763,114)	-	(12)	(1,239,941)	-	(18)	
(1,136,123)	-	-	(1,013,123)	-	-	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
(3,330)	-	-	(5,095)	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(83,922)	-	-	(32,921)	-	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
(359,836)	-	-	(465,101)	-	-	התחייבות לתאגיד פיננסי אגרות חוב
(226)	-	-	(236)	-	-	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
(1,583,437)	-	-	(1,516,476)	-	-	
330,283	-	774,848	760,764	-	720,318	<b>נכסים פיננסיים בניכוי התחייבויות פיננסיות</b>

(\*) סווג מחדש

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

ביאור 25 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים הנמדדים:

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים לנכסים פיננסיים זהים, אשר לישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

**רמה 2:** נתונים מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס.

סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

להלן פירוט של הנכסים של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווי ההוגן בהתאם לרמות המדידה שלהם:

**ליום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
388,762	324,267	-	64,496
183,739	183,739	-	-
261,623	261,623	-	-
22,115	22,115	-	-
<u>856,239</u>	<u>791,743</u>	<u>-</u>	<u>64,496</u>
<u>115,859</u>	<u>115,859</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

השקעה במניות  
הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות  
הלוואות לחברות קבלניות  
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון  
סה"כ

**נדל"ן להשקעה**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
423,192	359,540 (*)	-	63,652
204,415	204,415	-	-
234,630	234,630	-	-
4,182	4,182 (*)	-	-
<u>866,419</u>	<u>802,767</u>	<u>-</u>	<u>63,652</u>
<u>86,130</u>	<u>86,130</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

השקעה במניות  
הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות  
הלוואות לחברות קבלניות  
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון  
סה"כ

**נדל"ן להשקעה**

(\*) סווג מחדש.

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

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות אלפי ש"ח	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח
888,897	86,130	4,182 (*)	234,630	204,415	359,540 (*)
(54,044)	-	-	(3,160)	(38,783)	(12,101)
58,818	20,059	19,065	-	9,798	9,896
3,503	-	(967)	-	3,503	967
(2,296)	-	-	-	(2,296)	-
12,725	9,670	(165)	30,153	7,102	(34,035)
<b>907,603</b>	<b>115,859</b>	<b>22,115</b>	<b>261,623</b>	<b>183,739</b>	<b>324,267</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2024**

**התנועה במהלך השנה:**

תמורה שהתקבלה  
השקעות נוספות  
מיון מהלוואות להשקעה  
הוכר בקרן הפרשי תרגום  
הוכר ברווח והפסד

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**

(\*) סווג מחדש.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות אלפי ש"ח	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח
807,897	72,402	5,415	199,456	191,846	338,778
(36,417)	(18,525)	-	-	(14,856)	(3,036)
81,471	40,912	4,503	6,850	18,996	10,210 (*)
1,569	-	-	-	1,569	-
34,377	(8,659)	(5,736) (*)	28,324	6,860	13,588 (*)
<b>888,897</b>	<b>86,130</b>	<b>4,182</b>	<b>234,630</b>	<b>204,415</b>	<b>359,540</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2023**

**התנועה במהלך השנה:**

תמורה שהתקבלה  
השקעות נוספות  
הוכר בקרן הפרשי תרגום  
הוכר ברווח והפסד

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

(\*) סווג מחדש

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט לגבי טכניקות ההערכה והפרמטרים הכמותיים העיקריים ששימשו לחישוב השווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי רמה 3:

- לגבי הלוואה לחברה כלולה, לחברה הכלולה Jarvinia (Cyprus) Limited ללא מועד פירעון, השווי ההוגן (כ- 73 מיליון ש"ח) נקבע לפי תזרים המזומנים הצפוי מנכסים של החברה הכלולה בהתחשב במשך הזמן הצפוי למימושם (כשנתיים וחצי), בתזרים הצפוי מהמימוש (בהתאם למחיר שנקבע במזכר הבנות למימוש נכס נדל"ן) ובסדר הנשייה. התנודתיות הצפויה על נכסי החברה הכלולה נאמדה בשיעור של כ-32.7%.
- לגבי השקעות במניות לא סחירות ובהלוואות המירות (לרבות הלוואות המירות לחברות כלולות), השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי השווי שנקבע בסבבי גיוס עדכניים המביאים בחשבון פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של המושקעת, האם בסבב הגיוס הונפקו מניות מועדפות/נחותות לסוג המניות אותו מחזיקה החברה וכדומה.
- השקעות בקרנות הון מסוימות נקבעות בהתבסס על מידע שמעבירות הקרנות לגבי השווי ההוגן של השקעותיהן. השווי נקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של המושקעת וכיוצ"ב.

להלן פירוט של הרווחים או הפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

#### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,670	32,850	(29,795)	12,725
-	-	-	-
9,670	32,850	(29,795)	12,725

הרווחים או (הפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

#### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(8,659)	24,170	18,866	34,377
-	-	-	-
(8,659)	24,170	18,866	34,377

הרווחים או (הפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

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

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

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

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הכנסות מימון אלפי ש"ח	רווח משערור השקעות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
6,627	19,729	97,429	123,785
-	-	-	-
<u>6,627</u>	<u>19,729</u>	<u>97,429</u>	<u>123,785</u>

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים והתחייבויות שטרם מומשו רווחים או (הפסדים) שמומשו סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערורי שווי הוגן המסווגים ברמה 3

תנועה בהשקעות עיקריות הנמדדות לפי שווי הוגן:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח
63,073	7,050	(6,296)	62,319
15,492	(17,381)	-	32,872
5,885	(7,559)	355	13,089
179,954	987	-	178,967
5,963	(7,840)	495	13,308

מכשיר פיננסי:  
השקעה בגילת (\*)

קרן SOMV

קרן SOMV2

השקעה ב- LENDBUZZ

השקעה ב- Scipio

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023 אלפי ש"ח
62,319	4,923	-	57,396
32,872	(12,131)	-	45,003
10,000	(11,308)	-	21,308
178,967	42,812	-	136,155

מכשיר פיננסי:  
השקעה בגילת (\*)

קרן SOMV

השקעה ב- Diagnostic Robotics

השקעה ב- LENDBUZZ

(\*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת עלה בסך של כ- 10,924 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 73,998 אלפי ש"ח.

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

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

**ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:**

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הכלולים ברכוש השוטף או בהתחייבויות השוטפות דומים בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית קבועה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי בבורסה (רמה 1) של איגרות החוב של חברת מניף הינו 605,496 אלפי ש"ח (בשנה קודמת – 469,748 אלפי ש"ח).

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

ביאור 26 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
424,963	-	-	-	1,560	(*) 423,403	-	<b>הכנסות:</b>
-	(2,163)	-	1,163	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
32,769	-	-	35,835	22,780	(6,881)	(18,965)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות כלולות
							ועסקאות משותפות
457,732	(2,163)	-	36,998	24,340	417,522	(18,965)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
(26,211)	-	(1,557)	-	1,853	-	(26,507)	<b>רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
(3,125)	-	-	(3,125)	-	-	-	<b>הוצאות אחרות</b>
9,670	-	-	-	9,670	-	-	<b>רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
(32,023)	1,900	-	(13,914)	(5)	(20,004)	-	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(173,962)	263	-	8,773	7	(183,005)	-	<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>
(22,725)	-	-	-	-	(22,725)	-	<b>הפסד ממימון פרויקטים</b>
209,356	-	(1,557)	28,732	35,865	191,788	(45,472)	<b>תוצאות המגזר</b>
(21,187)							הנהלה וכלליות ואחרות
34,588							הכנסות מימון
(22,502)							הוצאות מימון
200,255							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>
(51,043)							מיסים על הכנסה
149,212							<b>רווח נקי לשנה</b>

(\*) הכנסות מלקוח עיקרי בשנת 2024 היו 62,219 אלפי ש"ח.



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

ביאור 26 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
333,556	-	-	-	1,530	(**) 332,026	-	<b>הכנסות:</b>
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
87,052	-	-	68,683	50,558	(4,426)	(27,763)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות
420,608	(1,000)	-	68,683	52,088	328,600	(27,763)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
2,912	-	(5,398)	-	7,348	-	962	<b>רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
(8,659)	-	-	-	(8,659)	-	-	<b>הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
(23,257)	(*) 1,000	-	(*) (5,737)	(*) (19)	(*) (18,501)	-	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(143,109)	-	-	(*) (443)	(*) (5)	(*) (142,662)	-	<b>הוצאות מימון</b>
(8,448)	(*) -	-	(*) -	(*) -	(*) (8,448)	-	<b>הוצאות מימון פרוייקטים</b>
240,046	-	(5,398)	62,503	50,753	158,989	(26,801)	<b>תוצאות המגזר</b>
(24,041)							הנהלה וכלליות ואחרות
34,592							הכנסות מימון
(12,766)							הוצאות מימון
237,831							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>
(35,501)							מיסים על הכנסה
202,330							<b>רווח נקי לשנה</b>

(\*) סווג מחדש

(\*\*) הכנסות מלקוח עיקרי בשנת 2023 היו 54,168 אלפי ש"ח.

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

ביאור 26 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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	
184,645	-	-	-	1,404	(**) 183,190	51	<b>הכנסות:</b>
-	(1,000)	-	-	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
5,407	-	-	-	-	(*) 5,407	-	הכנסות בינחברתיות
							רווח ממימון פרויקטים
							ועליית ערך מלאי
							חלק בתוצאות חברות
38,452	-	-	56,632	31,827	6,625	(56,632)	כלולות ועסקאות
							משותפות
228,504	(1,000)	-	56,632	33,231	196,222	(56,581)	<b>סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר</b>
							<b>רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות</b>
84,505	-	(52)	-	(6,172)	-	90,729	
							<b>רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה</b>
6,627	-	-	-	6,627	-	-	
(21,173)	(*) 1,000	-	(*) (2,260)	(94)	(*) (19,818)	-	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(47,715)	-	-	-	(1)	(*) (47,714)	-	<b>הוצאות מימון</b>
(95)	(*) -	-	(*) -	(95)	(*) -	-	<b>הוצאות אחרות</b>
251,571	-	(52)	54,372	33,591	129,512	34,148	<b>תוצאות המגזר</b>
(18,151)							הנהלה וכלליות ואחרות
23,968							הכנסות מימון
(5,590)							הוצאות מימון
251,798							<b>רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד</b>
(36,216)							מיסים על הכנסה
215,582							<b>רווח נקי לשנה</b>

(\*) סווג מחדש.

(\*\*) הכנסות מלקוח עיקרי בשנת 2022 היו 15,632 אלפי ש"ח.

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

ביאור 26 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2024						
סך-הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
4,162,192	1,798	299,014	242,656	3,227,224	391,500	נכסים: נכסי המגזר
660,405	-	199,404	335,008	51,967	74,026	השקעות על בסיס השווי המאזני
53,584						נכסים שלא הוקצו למגזרים
4,876,181						סה"כ נכסים במאוחד
2,682,820	-	1,726	26,528	2,654,566	-	התחייבויות: התחייבויות המגזר
141,673						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,824,493						סה"כ התחייבויות במאוחד

ליום 31 בדצמבר 2023						
סך-הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
3,293,011	2,804	848	258,833	2,613,205	417,321	נכסים: נכסי המגזר
725,042	-	190,019	366,425	94,886	73,712	השקעות על בסיס השווי המאזני
41,956						נכסים שלא הוקצו למגזרים
4,060,009						סה"כ נכסים במאוחד
1,699,143	-	294	16,004	1,682,846	-	התחייבויות: התחייבויות המגזר
688,799						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,387,942						סה"כ התחייבויות במאוחד

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

ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,259	7,603	7,426	דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1) (2)
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
565	738	828	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
5	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) למידע לגבי הסכם הניהול עם בעל השליטה בחברה, מר מאיר שמיר, ראה ביאור 16א'.

בשנת 2024 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעות למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 2,320 אלפי ש"ח וכן זכאות לבונוס בסך 3,121 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 717 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 195 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2024 נשאה החברה בתשלומי מיסים בגובה 20 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל השליטה בחברה.

(2) למידע לגבי הסכם הניהול עם בנו של בעל השליטה בחברה, מר גיא שמיר, ראה ביאור 16ג'.

בשנת 2024 הגיע חישוב עלויות השכר המגיעים למר גיא שמיר, המשנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, לסך של 1,715 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 69 אלפי ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות והעמדת רכב בעלות מקסימלית של 350,000 ש"ח, לרבות כל הוצאות המס הנלוות וכן בונוס שנתי בסך 490 אלפי ש"ח.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
770	31,195
4,384	3,985

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים (\*):

**במסגרת נכסים שוטפים:**  
חייבים ויתרות חובה

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות:**  
זכאים ויתרות זכות

(\*) ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות ראה ביאור 9ב'(4).

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,991	10,641	10,560	הטבות עובדים לזמן קצר
655	373	225	תשלומים מבוססי מניות

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
423,223	856,606
1,136,123	1,013,123

התחייבויות שוטפות (ב) (ג)

התחייבויות לזמן ארוך (ג)

ב. לטובת הלוואות בסך כולל של כ- 108 מיליון ש"ח שיעבדה החברה מניות של חברת מגדלי הוד השרון בע"מ וגילת רשתות לוויין בע"מ. בנוסף התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13א' לדוחות הכספיים.

ג. לצורך קבלת האשראי שיעבדה מניף את הסכמי המימון שלה עם היזמים והתחייבה לשמור על יחס שווי חוזים לאשראי בפועל של לפחות 1.25. כמו כן ניתן שעבוד שוטף כללי (פארי פאסו) לכל התאגידים הבנקאיים יחד. בנוסף התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 13ב' לדוחות הכספיים.

ביאור 29 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 14 בינואר 2025, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי א', לפיהן הוארכה תקופת האשראי של הלוואה בסך 270 מיליון ש"ח עד לחודש ינואר 2027 וכן הוארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת בסך 100 מיליון ש"ח שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2025 וכן אושררו כל הקובננטים בפעילות מניף עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נותרו ללא שינוי מהותי, ויתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.

ב. ביום 30 בינואר 2025 השלימה מניף הנפקת 200 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך נטו של כ- 199 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 6.4% אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קרן) ב- 3 תשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 6.57%. המסחר באגרות החוב החל ביום 2 בפברואר 2025. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'), התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי יחס מינימלי של הון למאזן נטו. ביום 30 בינואר 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור על 200 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') והמירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 6.4% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 2.49%. במסגרת ההתקשרות האמורה עם תאגיד בנקאי א', מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן נטו בשיעור שלא יפחת מ- 15% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים ועל הון עצמי מינימלי שלא יפחת מ- 275 מיליוני ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

ג. לגבי אירועים לאחר תאריך המאזן בקשר עם שמיר אנרגיה, קסם ואלון תבור ראה ביאורים 9 א. (4) (ב)-(ג) ו- 9 ב. (7) 1.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### מידע כספי נפרד לשנת 2024

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### מידע כספי נפרד לשנת 2024

#### תוכן העניינים

#### ע מ ו ד

231	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
232-233	נתונים על המצב הכספי
234	נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל
235-236	נתונים על תזרימי המזומנים
237-241	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-413,333 אלפי ש"ח וכ-471,069 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-48,721 כ-92,861 אלפי ש"ח, וכ-41,277 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 27 במרץ, 2025

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto: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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>נכסים</b>
		<b>נכסים שוטפים</b>
32,309	41,135	מזומנים ושווי מזומנים
159,923	104,832	הלוואות לזמן קצר
1,130	2,604	חייבים ויתרות חובה
318	409	נכסי מיסים שוטפים
<u>193,680</u>	<u>148,980</u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
		<b>נכסים לא שוטפים</b>
724,099	992,559	השקעות בחברות מוחזקות
2,663	18,983	נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
665,446	551,604	שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
5,531	4,385	הלוואות לזמן ארוך
<u>1,397,739</u>	<u>1,567,531</u>	
<u>64,910</u>	<u>92,879</u>	<b>נדל"ן להשקעה</b>
<u>812</u>	<u>6,939</u>	<b>נכס בגין זכות שימוש</b>
<u>1,446</u>	<u>1,543</u>	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<u>1,464,907</u>	<u>1,668,892</u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>1,658,587</u>	<u>1,817,872</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<b>התחייבויות והון</b>
		<b>התחייבויות שוטפות</b>
38,241	107,622	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
652	641	התחייבות בגין חכירה
12,749	30,789	זכאים ויתרות זכות
51,642	139,052	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
		<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
154,500	-	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
321	6,354	התחייבות בגין חכירה
10,127	9,836	התחייבויות אחרות
162	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
3,914	3,051	התחייבות מסי נדחים
169,024	19,241	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
		<b>הון</b>
49,300	49,300	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
1,388,621	1,610,279	קרנות הון ועודפים
1,437,921	1,659,579	<b>סה"כ הון</b>
1,658,587	1,817,872	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג סמנכ"ל כספים	מאיר שמיר מנהל כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	27 במרץ, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים:
-----------------------------	------------------------	---------------------------------	--

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
450	450	1,350	<b>הכנסות:</b>
176,787	148,836	58,289	דמי יעוץ וניהול
21,191	39,688	37,246	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון
4,972	-	9,886	התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	20	רווח מעליית ערך השקעות
4,680	-	-	אחרות
208,080	188,974	106,791	
21,764	22,983	20,131	הנהלה וכלליות
6,739	14,652	16,422	מימון
-	8,240	-	התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,745	5,402	-	הפסד מירידת ערך השקעות
32,248	51,277	36,553	
175,832	137,697	70,238	<b>רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)</b>
(6,707)	2,792	859	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
169,125	140,489	71,097	<b>רווח לשנה</b>
(2,038)	1,210	(1,338)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
7,545	5,580	(4,100)	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברה כלולה
			הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
5,507	6,790	(5,438)	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו</b>
174,632	147,279	65,659	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

169,125	140,489	71,097
(187,884)	(141,126)	(70,439)

(18,759)	(637)	658
----------	-------	-----

#### תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לשנה

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

#### מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

#### תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני ובעסקה משותפת

החזר השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת שווי המאזני

השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

תמורה ממימוש השקעות בנכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בנדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך

פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך

מתן הלוואות לזמן קצר

פירעון הלוואות לזמן קצר

(49,576)	(10,575)	(13,764)
----------	----------	----------

5,824	1,707	-
-------	-------	---

(1,350)	(2,352)	(16,185)
---------	---------	----------

-	15	-
---	----	---

(788)	(26,335)	(16,894)
-------	----------	----------

-	18,525	-
---	--------	---

(984)	(35)	(412)
-------	------	-------

(117,203)	(44,756)	(15,236)
-----------	----------	----------

104,752	81,037	140,441
---------	--------	---------

(63,740)	(35,065)	(900)
----------	----------	-------

768	1,414	68,346
-----	-------	--------

(122,297)	(16,420)	145,396
-----------	----------	---------

#### מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

#### תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

רכישת מניות באוצר

חלוקת דיבידנד

-	19,978	(12,418)
---	--------	----------

50,000	35,000	-
--------	--------	---

-	(13,500)	(71,500)
---	----------	----------

-	-	(14,194)
---	---	----------

(28,647)	-	(38,030)
----------	---	----------

21,353	41,478	(136,142)
--------	--------	-----------

#### מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

#### עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(119,703)	24,421	9,912
-----------	--------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

124,677	7,134	32,309
---------	-------	--------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

2,160	754	(1,086)
-------	-----	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

7,134	32,309	41,135
-------	--------	--------

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## מבטח שמיר אחזקות בע"מ

### דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

3,745	5,401	(20)	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b> הפסד 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 פחת והפחתות מיסים נדחים, נטו שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים שערך הלוואות לזמן ארוך הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
655	373	225	
(176,787)	(148,836)	(58,289)	
-	34,293	5,445	
266	315	315	
6,706	(2,790)	(867)	
95	(33)	(162)	
(15,951)	(36,531)	(31,594)	
(4,972)	8,240	(9,886)	
(2,160)	(754)	1,086	
(188,403)	(140,322)	(93,747)	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

591	293	6,756	קיטון בחייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(72)	(1,097)	16,552	
519	(804)	23,308	
(187,884)	(141,126)	(70,439)	

**נספח ב':**

3,919	12,027	12,957	ריבית ששולמה
1,213	1,075	3,000	ריבית שהתקבלה
77	114	205	מיסים ששולמו

**נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:**

-	-	7,092	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים
2,736	14,650	1,189	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

1. כל ל י:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום האנרגיה, הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה והשקעות מימוניות.

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

2. הגדרות:

**החברה** - מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**חברה מוחזקת** - כהגדרתה בביאור 1ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

**א.** הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

**ב.** השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

**ג.** סכומי ההכנסות וההוצאות משקפות את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

**ד.** חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

**ה.** סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**ו.** הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

**ז.** יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות, כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זזה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

4. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,065	1,101
10,244	40,034
<u>32,309</u>	<u>41,135</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים - בש"ח  
מזומנים ושווי מזומנים נקובים - במטבעות אחרים

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2024		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח
-	-	2,663	-	-	4,014
-	-	14,552	-	-	29,601
-	-	24,017	-	-	29,609
-	-	1,986	-	-	230
		<u>43,217</u>			<u>63,454</u>
515,173	-	315,727	388,293	-	272,002
<u>515,173</u>		<u>358,944</u>	<u>388,293</u>		<u>335,456</u>
<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>					
השקעה במניות					
הלוואות המירות					
מניות הניתנות לפדיון					
הלוואות ללא מועד פירעון					
<b>שטרי הון והלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:</b>					
201,562	-	-	138,862	-	-
<u>201,562</u>			<u>138,862</u>		
<b>התחייבויות פיננסיות:</b>					
<b>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:</b>					

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על יתרות מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אך אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

מל 5 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
-	-	-	(112,963)	(112,963)	(107,622)	פריים + 0.5%-1.2%	ליום 31 בדצמבר 2024: התחייבויות פיננסיות:
-	-	-	(6,330)	(6,330)	(6,330)		אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
(7,371)	(1,968)	(656)	(656)	(10,651)	(6,995)		זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
(7,371)	(1,968)	(656)	(119,949)	(129,944)	(120,947)		סה"כ התחייבויות פיננסיות

מל 5 שנים אלפי ש"ח	3-5 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
-	(40,865)	(125,879)	(48,945)	(215,689)	(192,741)	פריים + 1.16%-1.26%	ליום 31 בדצמבר 2023: התחייבויות פיננסיות:
-	-	-	(12,749)	(12,749)	(12,749)		אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
-	(467)	(588)	(588)	(1,643)	(974)		זכאים ויתרות זכות התחייבות בגין חכירה
-	(41,332)	(126,467)	(62,282)	(230,081)	(206,424)		סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של 107,622 לפי ש"ח. האשראי נועד לצורך פעילותה השוטפת של החברה. 9.910.3 מיליון ש"ח.



**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

6. מסים על ההכנסה:

ג. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,284	-	הפסדים עסקיים לצרכי מס
-	-	זיכוי מס שטרם נוצלו
4,284	-	

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2025-2027.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ד. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(448,319)	(655,344)	חברות מאוחדות
(95,278)	(89,925)	חברות כלולות
(543,597)	(745,269)	

ה. המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
175,832	137,697	70,238	סה"כ רווח לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
40,441	31,670	16,155	תוספת מס לפי שיעור מס סטטוטורי
(35,243)	(34,232)	(15,556)	תוספת (חיסכון) במס בגין:
			רווח מהשקעות על בסיס השווי המאזני
(2,787)	(1,289)	(1,241)	הפסדים והטבות לצרכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים בעבר,
3,989	1,838	80	אשר נוצלו השנה או שנוצרו בגינם מיסים נדחים
43	(130)	(417)	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
264	(649)	120	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
6,707	(2,792)	(859)	הפרשים אחרים
			סה"כ מיסים על הכנסה (הטבת מס) כפי שהוצג בדוח רווח והפסד

**מבטח שמיר אחזקות בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

6. מסים על ההכנסה: (המשך)

ו. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח
---------------------------------	-------------------------	-------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח	
(4,100)	-	(4,100)	רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(1,338)	-	(1,338)	קרן הון בגין חברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח	
5,580	-	5,580	רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
1,210	-	1,210	קרן הון בגין חברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח	
7,545	-	7,545	רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(2,038)	-	(2,038)	קרן הון בגין חברות כלולות

ז. מידע נוסף:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.



# חלק ד

פרטים נוספים על התאגיד

## 1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח) (תקנה 10א)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	רבעון 4 בשנת 2024	רבעון 3 בשנת 2024	רבעון 2 בשנת 2024	רבעון 1 בשנת 2024	
<b>הכנסות</b>					
888	113	112	550	113	דמי ייעוץ וניהול
786	196	208	201	181	דמי שבירות
423,289	117,004	106,220	102,457	97,608	מימון פרויקטים
32,769	6,083	21,613	(5,176)	10,249	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
9,670	17,424	(120)	(7,232)	(402)	רווח (הפסד) מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
34,585	(6,446)	16,097	14,240	10,694	מימון
<b>501,987</b>	<b>134,374</b>	<b>144,130</b>	<b>105,040</b>	<b>118,443</b>	<b>סה"כ</b>
<b>הוצאות</b>					
53,210	14,696	16,532	9,751	12,231	הנהלה וכלליות
196,460	51,728	50,122	49,157	45,453	מימון
22,726	8,912	2,811	4,945	6,058	רווחים (הפסדים) ממימון פרויקטים
29,336	6,918	(6,609)	16,467	12,560	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
<b>301,732</b>	<b>82,254</b>	<b>62,856</b>	<b>80,320</b>	<b>76,302</b>	<b>סה"כ</b>
<b>200,255</b>	<b>52,120</b>	<b>81,274</b>	<b>24,720</b>	<b>42,141</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(51,043)	(12,989)	(13,875)	(12,933)	(11,246)	מיסים על הכנסה
<b>149,212</b>	<b>39,131</b>	<b>67,399</b>	<b>11,787</b>	<b>30,895</b>	<b>רווח לתקופה</b>
<b>רווח (הפסד) מיוחס ל:</b>					
71,097	19,088	45,529	(6,798)	13,278	בעלי המניות של החברה
78,115	20,043	21,870	18,585	17,617	זכויות המיעוט
<b>149,212</b>	<b>39,131</b>	<b>67,399</b>	<b>11,787</b>	<b>30,895</b>	

## 2. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.ג.	בהון	שיעור בהצבעה	בסמכות למינוי דירקטורים	עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	רג'	508	42.34%	42.34%	40%	5,062	222,116
מניף שירותים פיננסים בע"מ ("מניף")	רג'	29,651,600	49.48%	49.48%	49.48%	2,945	277,525
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רג'	8,190	35.00%	35.00%	33%	191,430	4,828
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רג'	27,745	27.5%	27.5%	33%	51,073	-
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רג'	70,000	42.4%	42.4%	33%	14,882	22,382
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	53,131	6,064
Miros Development Group INC ("מירוס")	רג'	17,570,950	45%	45%	50%	9,807	14,948
Bon MS Holding LLC ("Bon")	-	-	33.33%	33.33%	33%	9,819	6,484
Bon MS Evanston LLC ("Evanston")	-	-	33.33%	33.33%	33%	11,711	15,410
Bon MS Greensburg LLC ("Greensburg")	-	-	30%	30%	33%	1,843	1,993
Bon MS Davis LLC ("Davis")	-	-	30%	30%	33%	994	3,533
Target Ytrium Ltd. ("TY")	רג'	1	0.099%	0.099%	33%	9,638	9,636
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רג'	11,600	53%	53%	60%	23,800	14,404
קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("שמיר אנרגיה")	רג'	10,000,000	79.87%	79.87%	100%	61,733	400,172
Accelario Software Ltd. ("אקסלריו")	מ"ב	1,257,471	21.37%	21.37%	20%	15,801	6,845
MRC Alon Tavor Power Ltd. ("אלון תבור")	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	61,733	189,660
MRC Operation Ltd. ("MRC Operation")	רג'	333	33.33%	33.33%	33.33%	-	1,557
סופלנט בע"מ ("סופלנט")	רג'	51,685	29.29%	29.29%	28.5%	52,331	7,831
סופלנט אגרו פרווינקטים בע"מ ("סופלנט אגרו")	רג'	25	25%	25%	20%	519	519
Stardom Media Ventures L.P. ("Stradom")	-	-	10.55%	10.55%	33%	20,048	21,250
KDCP GP KDC Media Fund Ltd. ("KDC")	רג'	482	26%	26%	33%	-	549
מבטח אור (2021) לגיל השלישי בע"מ ("מבטח אור")	רג'	500	50%	50%	50%	20,861	26,620
Finergy LLC ("Finergy")	-	-	70%	70%	50%	34,359	29,585
Mivtach MS Holdings Ltd. ("MS Holdings")	רג'	382,805	77.5%	77.5%	50%	53,973	54,023
אשטרום רפק מבטח אנרגיה מתחדשת רמת הגולן, שותפות מוגבלת ("אנרגיה מתחדשת")	יח'	40	33%	33%	33%	950	947

סוג המניה	שם החברה	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים	עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	שיעור	סה"כ ע.ב.	סוג המניה	שם החברה
8	96	50%	50%	50%	-	-	מבטח שמיר - אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת ("ביוגז אוהד")
7,229	7,804	25%	25%	25%	-	-	סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת ("סינרג'י")
6,385	6,385	50%	75%	75%	-	-	אנבוקס השקעות שותפות מוגבלת ("אנבוקס")

### 3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה (כולל ריבית צבורה)
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	197,031
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	15,579
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	3,837
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	14,632
Bon	לפירעון עד 30/9/2028	הלוואה דולרית	9.5%	4,427
Evanston	לפירעון עד 30/6/2031	הלוואה דולרית	9.5%	5,691
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	9,638
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	23,800
מבטח אור	לפירעון עד ליום 31/3/2026	הלוואה שקלית	6%	20,861
Finergy	ללא מועד פירעון	השקעה בהון שותפות צובר ריבית דולרית	8%	32,358

### 4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

תאריך השינוי	שם החברה	סה"כ ע.ב.	עיקרי העסקה – רכישת מניות והעמדת הלוואות	עלות נומינלית (תמורה)
1-12/24	MS Holdings	1,699	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (15) לדוחות הכספיים	2,603
2/24	אנרגיה מתחדשת	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (18) לדוחות הכספיים	450
3-12/24	Stardom	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (11) לדוחות הכספיים	3,231
4/24	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (10) לדוחות הכספיים	3,700
4/24	אנבוקס	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (14) לדוחות הכספיים	2,632
8/24	אנבוקס	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (14) לדוחות הכספיים	1,896
9/24	אקסלריו	325,256	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (8) לדוחות הכספיים	1,480
9/24	סינרג'י	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (17) לדוחות הכספיים	7,478
11/24	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (10) לדוחות הכספיים	3,728
11/24	אנבוקס	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (14) לדוחות הכספיים	1,865
12/24	סינרג'י	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (17) לדוחות הכספיים	300
12/24	ביוגז אוהד	-	לפרטים נוספים ראה ביאור 9 ב. (16) לדוחות הכספיים	96

## 5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד/ פדיון מניות	דמי ניהול ושכר דירקטורים	הפרשי הצמדה וריבית
מגדלי הוד השרון	35,361	28,869	9,313	887	-
מניף	197,668	151,858	16,731	1,000	-
JC	-	-	-	-	-
TVJ	-	-	52,985	-	-
דוידסון	(16,929)	(16,929)	-	-	-
Bean	(6,001)	(6,001)	-	-	-
מירוס	-	-	-	-	-
Bon	(3,663)	(3,663)	613	-	439
Evanston	6,204	6,204	-	-	564
Greensburg	(129)	(129)	-	-	-
Davis	(140)	(140)	-	-	-
TY	-	-	-	-	-
קסם	(3,785)	(3,785)	-	-	-
שמיר אנרגיה	27,567	26,606	-	900	-
אקסלריו	(12,294)	(12,294)	-	-	-
אלון תבור	138,603	106,654	4,800	-	-
MRC Operation	71,203	2,844	-	-	-
סופלנט	(44,887)	(44,887)	-	-	-
סופלנט אגרו	(671)	(671)	-	-	-
Stardom	(19,159)	(19,159)	-	-	-
KDC	1,362	1,111	-	-	-
מבטח אור	5,510	4,306	-	-	-
Finergy	(3,283)	(3,283)	-	-	-
MS Holdings	(116)	(116)	-	-	-
אנרגיה מתחדשת	(11)	(11)	-	-	-
ביוגז אוהד	(175)	(175)	-	-	-
סינרג'י	(2,304)	(2,304)	-	-	-
אנבוקס	-	-	-	-	-

## 6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלאות להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			שם
		דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (א')	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	
10,252	-	-	-	1,093	7,660	1,499	-	100%	מנכ"ל החברה	מאור דואק (1)
5,621	-	-	-	-	3,121	2,500	40.01%	100%	מנכ"ל החברה	מאיר שמיר (ב') (2)
2,531	-	-	-	225	800	1,506	0.75%	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	לימור אבידור (3)
1,775	-	-	-	-	440	1,315	0.02%	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות	גיא שמיר (4)
9,139	-	-	-	7,039	1,000	1,100	-	100%	מנכ"ל קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ	ליאור פרבר (5)

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.  
(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 717 אלפי ש"ח.

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לנושא משרה בכירה בעל תגמולים גבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אשר לא נמנה על נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה שלעיל;

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים					פרטי מקבלי התגמולים			שם
		דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי יעוץ, עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	
156	-	-	-	-	-	156	0.02%	---	יו"ר הדירקטוריון	יחזקאל דברת (6)



## להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

### (1) מאור דואק, מנכ"ל החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מר דואק")

בהתאם לתנאי העסקתו בחברת מניף, מר דואק זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 95,000 ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים (ביטוח פנסיוני, ימי חופש, הבראה וכיוצ"ב), רכב בעלות חודשית של עד 10,000 ש"ח, אחזקת טלפון סלולרי, דמי מחלה, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות והפרשות לקרן פנסיה, וכן לתשלום מענק שנתי מדורג המבוסס על הרווח הנקי (לפני מס) של מניף, כאשר סכום המענק המירבי הינו עד 8 מיליון ש"ח בשנה.

בהתאם לתנאי העסקתו, בגין שנת 2024, זכאי מר מאור דואק למענק כספי בסך של 7,660 אלפי ש"ח.

### (2) מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה ("מר שמיר")

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה, מר שמיר, לקבלת שירותי מנכ"ל, ראו סעיף 8.1 להלן.

### (3) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור זכאית לשכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של גב' אבידור ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאית גב' אבידור לתשלום בסכום קבוע בגובה של 3 משכורות חודשיות ברוטו, אשר משולם אחת לשנה, להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. גב' אבידור זכאית למענק שנתי של עד 6 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

### (4) מר גיא שמיר, משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ ("גיא שמיר")

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר שמיר, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1 להלן. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו כפי שהיו עד ליום 31 באוקטובר 2024, ראו דוח מיידי מיום 19 בדצמבר 2021 (אסמכתה: 2021-01-181812).

### (5) מר ליאור פרבר, מנכ"ל קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ ("מר פרבר")

תנאי כהונתו של מר פרבר, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. מר פרבר זכאי לשכר חודשי בסך של 64,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של מר פרבר ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאי מר פרבר להפרשות לקרן השתלמות, לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. כמו-כן, מר פרבר זכאי לתוכנית אופציות של שמיר אנרגיה וקסם אנרגיה בע"מ בהתאם לתוכנית

התגמול ההונית שנקבעה על ידה. לאחר תאריך המאזן עודכן שכרו של מר פרבר לסך של 75,000 ש"ח (ברוטו).

(6) מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדין. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדין. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

גמול דירקטורים

במהלך שנת הדוח (2024) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים הבלתי תלויים גמול שנתי וגמול השתתפות<sup>1</sup> בסך כולל של כ- 646 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 15 ביולי 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 8 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071479) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

7. **בעל שליטה בתאגיד (תקנה 21א)**

בעל השליטה בחברה הינו מר מאיר שמיר, המחזיק בכ-40.01% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

8. **עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש ענין בהן (תקנה 22)**

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

<sup>1</sup> הדירקטורים בחברה זכאים לגמול (תקנות גמול דח"צ) ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

**8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות**

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידית/ביאור בדוח הכספי
חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 במאי 2024 ועד ליום 30 באפריל 2027.	15.7.2024	דוח מיידית מיום 8 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-071479) וביאור 16א' לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, מר גיא שמיר, בנו של בעל השליטה, בתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2024.	2.1.2025	דוח מיידית מיום 28 בנובמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-620321) וביאור 16ג' לדוחות הכספיים.

**8.2. עסקאות אחרות - עסקאות זניחות**

ביום 31 במרץ 2009 קבע דירקטוריון החברה, כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין "עסקה זניחה" לעניין תקנה 22(א) לתקנות הדוחות ותקנה 41(א3)(1) לתקנות דוחות שנתיים הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד, אינו עולה על הסך של 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה; (4) לעניין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; ו-(5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

ביום 28 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה את נוהל העסקאות הזניחות במסגרת עדכון תוכנית האכיפה הפנימית של החברה.

במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

**9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24(א))**

לפרטים ראו דוח מיידית שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-002294) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

**10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ליום 31.12.2024 (תקנה 24(א))**

ראו ביאור 17 בדוחות הכספיים.

**11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24ב)**

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-164214) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אהרון (אריק) שיפר	עידית לוסקי	אביגדור יצחקי	יובל גביש
מס' תעודת זהות	007627649	050845577	050662394	050163567	030297089	55441315
תאריך לידה	13.2.1946	19.9.1951	13.3.1951	16.8.1950	13.9.1949	22.8.1958
מען להמצאת כתבי בית דין	נחשון 1, רמת השרון	אבא אחימאיר 1, תל אביב	רחל ונחום 2, פתח תקווה	אבא אחימאיר, 1 תל אביב	הבנים 3, ראשון לציון	ניסים אלוני 4, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת האנרגיה	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ועדת האנרגיה.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	דח"צ	דח"צית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי
האם חבר דירקטוריון זה הינו בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אם עובד התאגיד של חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא. מכהן כיו"ר הדירקטוריון	כן. מכהן כמנכ"ל החברה	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	כן. אביו של מר גיא שמיר, המכהן כמשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל שמיר טכנולוגיות.	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	20.8.2002	22.11.1990	11.9.2021	28.3.2016	3.8.2020	6.10.2022
השכלתו ותעסוקתו ב-5 השנים האחרונות	בוגר בכלכלה ובחשבונאות – אונ' ת"א; רו"ח מוסמך. דירקטור בתמיג שיווק צמיגים (2007) בע"מ, באפקון החזקות בע"מ וביחזקאל דברת ייעוץ ויזום השקעות בע"מ. יו"ר ועדת ביקורת פנים בחברת תעבורה אחזקות בע"מ.	בוגר בכלכלה – אונ' בר אילן; מכהן כמנכ"ל החברה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, מאיר שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	ד"ר לרפואת שיניים מטעם האונ' העברית, פוסט דוקטורט בפריודונטיה מטעם אונ' TUFTS בוסטון, תעודה לניהול כלכלי של בתי חולים מטעם המכון הישראלי לניהול. מנכ"ל משותף בחברת ד"ר א. שיפר בע"מ. יועץ לחברות הזנק.	בוגרת כלכלה וסטטיסטיקה (בהצטיינות) ומוסמכת בכלכלה מאונ' ת"א. לשעבר: דירקטור ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ. כיום: דח"צית בבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, דח"צית בפלאפון, בזק בינלאומי, YES. מנכ"לית ובעלים עידית ל- יעוץ בע"מ.	בוגר כלכלה וחשבונאות – אונ' ת"א; יו"ר מפעל הפיס.	בוגר מדעי החברה מטעם האוניברסיטה הפתוחה. לשעבר: משנה למנכ"ל וראש החטיבה הבנקאית בבנק דיסקונט. כיום: יו"ר דירקטוריון אמפא קפיטל – מימון חוץ בנקאי, דירקטור באלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, דירקטור בעשות אשקלון תעשיות בע"מ.

## 13. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	לימור אבידור	אורנה אלמוג	גיא שמיר	טל חסדאי
מס' תעודת זהות	022772628	029392081	034326801	022852198
תאריך לידה	7.9.1967	9.6.1972	9.1.1978	7.6.1967
תאריך בו החלה הכהונה	23.1.1993	8.4.1999	1.6.2011	15.3.2005
התפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל החברה ומזכירת חברה	סמנכ"ל כספים	משנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ.	מבקר פנים
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	לא	כן. בנו של מר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה.	לא
השכלה וניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות	בוגרת במדעי ההתנהגות - אוניברסיטת בן גוריון; משנה למנכ"ל ומזכירת חברה. דירקטורית בחברות מאוחדות וכלולות בקבוצת מבטח שמיר, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ. דח"צית בתורפז תעשיות בע"מ ובזנלכל בע"מ.	רואת חשבון; בוגרת במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל; מוסמכת במנהל עסקים - אוניברסיטת מנצ'סטר. מכהנת כסמנכ"ל כספים בחברה. דירקטורית בחברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. יו"ר דירקטוריון מניף שירותים פיננסיים בע"מ. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר. גע"ש אחזקות בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	רואה חשבון; בוגר מנהל עסקים - המכללה למנהל.

## 14. מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

## 15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

משרד Deloitte ברייטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי, בניין עגול, תל-אביב.

## 16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29א)

בשנת 2023 לא הובאו המלצות דירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, לא התקבלו החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים והתקיימה אסיפה כללית מיוחדת.

## 17. החלטות החברה (תקנה 29א)

ביטוח

ביום 26 במאי 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה (בכובעה כוועדת תגמול) את חידוש פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה. לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות של כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, אשר נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ראו דוח מידי מיום 8 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071479) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### פטור מאחריות

מתן פטור מאחריות לה"ה מאיר שמיר וגיא שמיר, אושר במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

מתן פטור מאחריות לנושאי משרה שאינם בעלי שליטה או קרוביהם אושר באסיפה הכללית מיום מיום 6 באוקטובר 2016. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 31 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-114853) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### התחייבות לשיפוי

מתן התחייבות לשיפוי לה"ה מאיר שמיר וגיא שמיר, אושר במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה שאינם בעלי שליטה או קרוביהם אושר באסיפה הכללית מיום 10 באוגוסט 2011. לפרטים ראו דוח מידי מיום 5 ביולי 2011 (אסמכתא: 2011-01-203892) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

---

מאיר שמיר  
מנכ"ל החברה

---

יחזקאל דברת  
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 27 במרץ 2025



דוח בדבר אפקטיביות  
הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ה



מצורף בזה דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות").

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- (1) מאיר שמיר, מנהל כללי.
- (2) לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכיר החברה.
- (3) גיא שמיר, משנה למנכ"ל.
- (4) אורנה אלמוג, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בדיקת בקרות בתהליכים הבאים:

1. בקרות ברמת הארגון (בקרות ELC).
2. בקרות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי
3. בקרות כלליות של מערכות מידע.
4. בקרות על תהליכי ההשקעות וההלוואות לחברות מוחזקות ואחרות.
5. בקרות על תהליך האשראי לקבלנים בחברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל,  
הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי  
בחברה ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 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, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע
  - (ב) - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ג) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ד) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית באמור למועד הדוחות.

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

---

מאיר שמיר, מנהל כללי

27 במרץ, 2025

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

### הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2024 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

---

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

27 במרץ, 2025

**MRC Alon Tavor Power Ltd.**

**Consolidated Financial Statements**  
**December 31, 2024**

**Consolidated Financial Statements as at December 31, 2024**

---

**Contents**

**Page**

Auditors' Report

1

**Consolidated Financial Statements**

Consolidated Statements of Financial Position

4

Consolidated Statements of Income

5

Consolidated Statements of Changes in Equity

6

Consolidated Statements of Cash Flows

7

Notes to the Consolidated Financial Statements

8





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

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

We have audited the accompanying statement of financial position of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") as of December 31, 2024 and 2023 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended December 31, 2024 and for the year ended December 31, 2023. These financial statements are the responsibility of the Company's Board of Directors and Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditors Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, based on our audit, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2024 and 2023 and the results of its operations, changes in equity and its cash flows for the year ended December 31, 2024 and for the year ended December 31, 2023 in conformity with IFRS Accounting Standards (IFRS).



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

### **Key audit matters**

The key audit matters described hereunder are matters that were communicated or were required to be communicated to the Company's Board of Directors and which, according to our professional judgement, were very material to the current period audit of the consolidated financial statements. These matters include, inter alia, any matter that: (1) Relates to accounts or disclosures that are material to the financial statements; and (2) Involved especially challenging, subjective, or complex auditor judgment. A response to these matters is provided in the framework of our audit and the preparation of our opinion on the consolidated financial statements as a whole. Communication of the matters indicated hereunder does not change our opinion on the consolidated financial statements as a whole and does not constitute a separate opinion on these matters or on the accounts or disclosures to which they relate.

#### ***Fair value of derivatives***

As described in Note 22 to the consolidated financial statements, the Company measures the derivatives at fair value. Changes in fair value are recognized in the statement of income.

The balance of the liability in respect of the derivatives in the statement of financial position as at December 31, 2024 is NIS 59,068 thousand. The balance of the liability in respect of derivatives arising from economic hedges is NIS 816 thousand. Loss in the total amount of NIS 69,758 thousand was recognized in respect of the derivatives in the statement of income for the year ended December 31, 2024.

#### ***Why this matter is a key audit matter***

The fair value of the derivatives is measured by an independent external valuer. The fair value is measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period of the contract until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustments required for the credit risks of the parties. As a result of the aforesaid, the calculation of the aforesaid differences between the discounted flows is based on inputs that are observable, either directly or indirectly, which are not included in level 1 of the fair value hierarchy (level 2). A change in the forward inputs and/or a change in the discount rate could have a material effect on the financial results in the Company's consolidated financial statements.

The estimates and assumptions used by Management to measure the fair value of the derivatives were identified by us a key audit matter.



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

An audit of the fair value of the derivatives requires judgement of the auditor as well as knowledge and experience for examining reasonableness of the assumptions and data used when measuring the fair value of the derivatives.

***The procedures that were performed for addressing the key audit matter***

The following are the main procedures we performed for addressing this key audit matter in the framework of our audit. We performed substantive procedures for testing the estimates and assumptions that were used to measure the fair value of the derivatives. In order to perform these procedures, we were assisted by, inter alia, a specialist on our behalf. These procedures included, inter alia:

- Examining the completeness and accuracy of the information and data used in the model for measuring fair value;
- Reviewing the fair value measurement methodology that was selected by the Company, by means of a specialist on its behalf, and checking that it is consistent with the characteristics of the derivatives;
- Examining reasonableness of the estimates made by Management, by means of a specialist on its behalf, on the basis of market data;
- Examining proper implementation of the assumptions in the fair value calculation and examining the calculations;
- Examining the disclosures provided in the financial statements.

Somekh Chaikin  
Certified Public Accountants (Isr.)  
Member Firm of KPMG International

March 11, 2025

**Consolidated Statements of Financial Position as at December 31**

	Note	2024 NIS thousands	2023 NIS thousands
<b>Current assets</b>			
Cash	4	162,852	82,439
Trade receivables	5	43,286	68,729
Other receivables	6	30,518	26,887
Derivative instruments	22	280	20,672
<b>Total current assets</b>		<b>236,936</b>	<b>198,727</b>
<b>Non-current assets</b>			
Pledged deposits	7	29,667	42,690
Inventory	8	39,960	74,244
Derivative instruments	22	-	17,547
Fixed assets and right of use assets	9	2,289,644	1,800,853
Intangible assets	10	303,509	334,094
<b>Total non-current assets</b>		<b>2,662,780</b>	<b>2,269,428</b>
<b>Total assets</b>		<b>2,899,716</b>	<b>2,468,155</b>
<b>Current liabilities</b>			
Loans and borrowings	11	228,002	227,117
Trade payables	12	24,036	48,419
Other payables	13	359,626	33,016
Derivative instruments	22	4,829	147
<b>Total current liabilities</b>		<b>616,493</b>	<b>308,699</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Loans and borrowings	11	1,486,902	1,474,103
Other non-current liabilities	14,24	7,067	1,667
Derivative instruments	22	55,335	-
Deferred tax liabilities	21	175,839	143,960
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1,725,143</b>	<b>1,619,730</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>2,341,636</b>	<b>1,928,429</b>
<b>Equity</b>			
Share capital (*)			
Share premium	15	163,000	163,000
Retained earnings		395,080	376,726
<b>Total equity</b>		<b>558,080</b>	<b>539,726</b>
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>2,899,716</b>	<b>2,468,155</b>

(\*) Less than one thousand NIS.

Erez Balasha  
Chairman of the Board of  
Directors

Elad Cohen  
CEO

Eliran Levy  
CFO

Date of approval of the financial statements March 9, 2025

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

**Consolidated Income Statements for the Year Ended December 31**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>NIS thousands</u>	<u>2023</u> <u>NIS thousands</u>
Revenues		646,145	706,463
Other income		2,628	646
<b>Total Revenues</b>		<b>648,773</b>	<b>707,109</b>
Operating and Maintenance expenses	16	(334,673)	(412,164)
Salaries and subcontractors' expenses	17	(29,207)	(20,486)
Administrative and IT expenses	18	(1,749)	(2,841)
		<b>(365,629)</b>	<b>(435,491)</b>
<b>Operating profit before depreciation and amortization</b>		<b>283,144</b>	<b>271,618</b>
Depreciation and amortization	19	(98,077)	(79,366)
<b>Operating profit</b>		<b>185,067</b>	<b>192,252</b>
Financing income		82,001	216,990
Financing expenses		(128,465)	(142,162)
<b>Financing income (expenses), net</b>	20	<b>(46,464)</b>	<b>74,828</b>
<b>Profit before taxes on income</b>		<b>138,603</b>	<b>267,080</b>
Tax expenses	21	(31,949)	(61,483)
<b>Profit for the year</b>		<b>106,654</b>	<b>205,597</b>

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

**Consolidated Statements of Change in Equity for the Year Ended December 31**

	Share Capital (*) NIS thousands	Share premium NIS thousands	Retained earnings NIS thousands	Total NIS thousands
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	-	<b>163,000</b>	<b>276,327</b>	<b>439,327</b>
Profit for the year	-	-	205,597	205,597
Dividends to owners (Note 15)	-	-	(105,198)	(105,198)
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	-	<b>163,000</b>	<b>376,726</b>	<b>539,726</b>
Profit for the year	-	-	106,654	106,654
Dividends to owners (Note 15)	-	-	(88,300)	(88,300)
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	-	<b>163,000</b>	<b>395,080</b>	<b>558,080</b>

(\*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

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



**Consolidated Statements of Cash flow for the Year Ended December 31**

	Note	2024 NIS thousands	2023 NIS thousands
<b>Cash flows from operating activities</b>			
Profit for the year		106,654	205,597
Adjustments for:			
Depreciation	9	67,492	48,781
Amortization of intangible assets	10	30,585	30,585
Derivatives revaluation		69,759	(212,939)
Realization of economic derivative		3,351	29,554
Financing expenses (income), net		(24,121)	144,430
Income tax expenses		31,949	61,483
Change in inventory		1,904	(9,517)
Change in trade and other receivables		54,192	28,171
Change in trade and other payables		(24,304)	(5,229)
Income taxes paid		(70)	(50)
<b>Net cash from operating activities</b>		<b>317,391</b>	<b>320,866</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>			
Decrease in pledged deposits		13,023	77,046
Interest received		3,575	1,416
Realization of economic derivative		24,846	17,045
Acquisition of fixed assets	9	(221,717)	(362,306)
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(180,273)</b>	<b>(266,799)</b>
<b>Cash flows from financing activities</b>			
Interest paid		(35,875)	(44,296)
Repayment of shareholders loans		-	(104,630)
Repayment of bank loans		(144,986)	(206,165)
Payment of principal of lease liabilities		(329)	(329)
Dividends paid		(58,300)	(105,198)
Loans received from banks		183,000	334,000
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(56,490)</b>	<b>(126,618)</b>
<b>Net increase (decrease) in cash</b>		<b>80,628</b>	<b>(72,551)</b>
Cash at the beginning of the year		82,439	156,103
Exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents		(215)	(1,113)
<b>Cash at the end of the year</b>		<b>162,852</b>	<b>82,439</b>

**Annex A- Non-Cash Financing and Investing activities**

**Financing activity** - During 2024, the company declared a dividend of NIS 30 million, which was paid in January 2025, see also note 26.

**Investing activity** - During 2024, the Peaker Partnership accrued expenses of NIS 302 million that capitalized and reported as part of the fixed asset.

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



## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 1- General

#### A. The reporting entity

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

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Shamir Energy Group (2023) Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Generation Rapac MRC Holdings General Partnership, **33.3%**. Additional 0.1% of the Company’s shares are dormant shares held by the Company.

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

#### B. Definitions

**In these financial statements –**

1. **The Company** – MRC Alon Tavor Power Ltd.
2. **The Group** - MRC Alon Tavor Power and its subsidiaries, including, but not limited to, the Peaker Partnership.
3. **Consolidated Companies/Subsidiaries** – Companies, including the Peaker Partnership, the financial statements of which are fully consolidated, directly or indirectly, with the financial statements of the Company.
4. **Related Party** – Within its meaning in IAS 24 (2009), “Related Party Disclosures”.
5. **Interested Parties** – Within their meaning in Paragraph (1) of the definition of an “Interested Party” in Section 1 of the Securities Law - 1968.

#### C. Legal framework

On February 24, 2019, as part of the reform of the electricity sector and the transformation of IEC’s structure, IEC was required to sell Alon Tavor Site, in accordance with Government decision No. 3859 dated June 3, 2018.

On July 3, 2019, the Company was announced as the winner of the tender for the sale of the Alon Tavor Site. The winning bid was in the amount of NIS 1,872 million (1,875 million after linkage to the CPI).

On July 29, 2019, an agreement between the Company and IEC was signed for the purchase of Alon Tavor Site (the “**Sale Agreement**”), under which:

The Company will acquire all of the rights in regard to the Alon Tavor Site, on an area of approximately 215 thousands square meter, which includes a combined cycle natural gas-fired unit, with a capacity of approximately 363 MW (the “**Combined Cycle Unit**”), two diesel-fired units, with a capacity of approximately 110 MW each (the “**Open Cycle Units**”), and together with the Combined Cycle Unit, (the “**Existing Generating Units**”), the Dovrat facility for wastewater treatment (“**Dovrat Facility**”), fuel tanks, spare parts and ancillary equipment (jointly, the “**Facilities**”).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 1- General (cont'd)

#### C. Legal framework (cont'd)

On December 3, 2019, the handover of the Alon Tavor Site, including all the Facilities as described above, was completed, and the Company has obtained valid generating licenses for the Existing Generating Units for a period of 15 years, according to which all the available electricity capacity of the Existing Generating Units located in the Alon Tavor Site will be made available to the system operator (the “**Generating Licenses**”). The acquisition of Alon Tavor Site was treated as a business combination.

In accordance with the Sale Agreement, commencing on the handover date (i.e., December 3, 2019), certain IEC employees were seconded to continue work at the Alon Tavor Site (the “**Seconded Employees**”) for a period of 5 years (the “**Secondment Period**”).

During the Secondment Period, the Seconded Employees remained employees of IEC, which has continued to pay their salary and all other payments to which they were entitled in respect of their employment, and the Company has reimbursed IEC for all the payments made by IEC in relation thereto. During 2024, most of the employees of the IEC were absorbed to work under an operations company.

#### Power Purchase Agreement

On November 2019, the Company and IEC signed an agreement for the purchase by IEC of the power generated in the Alon Tavor Site by the Existing Generating Units (“**PPA**”), for a period of 15 years as inception. Following the establishment of the Israel Independent System Operator Ltd (“**Noga**” or “**System Operator**”) <sup>1</sup>, the PPA was assigned to Noga by IEC.

Under the PPA, the Company will make any Existing Generating Units' generation capacity available and deliver all of their generated energy to the System Operator.

The Existing Generating Units shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of the System Operator, which shall be determined on a daily basis, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the PPA.

NOGA (as from the completion of its establishment by the end of 2021, prior to which the following payments were paid to the Company directly by IEC) shall pay to the Company, on a monthly basis, payments for the availability of the Existing Generating Units, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Existing Generating Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Electricity Authority's Standards (“**Amot Mida**”) apply to the relations between the parties.

During December 2022, an additional PPA was signed by and between the Peaker Partnership and Noga with respect to the Peaker Units (as such term is defined below), for the term of the Peaker Units' generating license period (20 years as of their commercial operation date), according to which the Peaker Partnership will make any of the Peaker Units' generation capacity available and deliver all of their generated energy to Noga (the “**Peaker PPA**”).

The Peaker Units shall generate electricity in accordance with the loading plans and instructions of Noga, which shall be determined daily, in accordance with the detailed “bidding” mechanisms specified in the Peaker PPA.

---

<sup>1</sup> An entity established in accordance with Government Resolution number 3704;

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 1- General (cont'd)

#### C. Legal framework (cont'd)

NOGA shall pay to the Peaker Partnership monthly payments for the availability of the Peaker Units for the actual generation capacity, for the actual generated power and certain additional payments, in accordance with the applicable agreed tariff certificates for each of the Peaker Units. Furthermore, it should be noted that a substantial number of the Amot Mida apply to the relations between the parties.

#### Promotion of the Peaker

The Company has also been given the option of establishing a new natural gas-fired units in a conventional open-cycle (the "**Peaker Units**") with a capacity of approximately 230 MW, which was promoted by IEC prior to the purchase transaction, under the 2/9/ 10/2 National Outline Plan (the "**Zoning Plan**"), provided that the Company meets various conditions, including the commercial operation of the Peaker Units by the end of the year 2026 (the "**Peaker Project**"). The Government's approval to the Zoning Plan was obtained in September 2021.

During 2023-2024, the Peaker project was under construction, following a Notice To Proceed issued to the selected EPC contractor, Mitsubishi Power Aero ("**MPA**") during December 2022, and following obtainment of all required approvals with respect to the Peaker Project and reaching financial closing during 2022.

As of the date of these financial statements, the construction works with respect to the Peaker Project were completed. The commissioning phase, which is expected to be completed during 2025 (subject to the continuation of Iron Swords War and its potential influences on the Peaker Project's schedule, as further described in note 1D), has started.

#### Option plot

As part of the Alon Tavor sale process, the Israel Land Authority (the "**ILA**") granted the Company an option to lease the plot located next to the Alon Tavor Site (of approximately 30,340 square meters) (the "**Plot**") against lease fee, for the construction of additional electricity production units (the "**Optional Units**"). The lease of the Plot will be for a period of 25 years, at the end of which the Plot will be returned to the ILA possession. The abovementioned option will be valid for a period of 5 years, commencing from May 19, 2019. The Company has approached the ILA with an application to execute the option, the application is in internal discussions in the ILA.

#### D. Iron Swords War

On October 7, 2023, the State of Israel declared war against the murderous terrorist organization Hamas operating in the Gaza Strip (the "**War**").

##### Existing Generating Units' production

As of the date of these financial statements, the War has no direct effect on the current electricity production activity of Alon Tavor Site.

The Company does not anticipate that at this stage the War will affect the manpower that operates and maintains Alon Tavor Site, since in light of the definition of the Alon Tavor Site as an "Essential Plant" according to applicable law, Alon Tavor Site serves as the reserve unit of the operation and maintenance personnel.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 1- General (cont'd)

#### D. Iron Swords War (cont'd)

All maintenance activities of the Combined Cycle Unit that were planned to be carried out in October 2023 were postponed. 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 rest of the maintenance activities of the Combined Cycle Unit that were planned to be carried out in October 2023 were carried out during 2024.

In parallel, Alon Tavor Site's emergency preparedness was completed, including preparations to operate the Combined Cycle Unit with back-up fuel (diesel fuel oil) and maintaining the required emergency and backup quantities of back-up fuel, as required by applicable law and regulations.

As of the financial statements date there is no material effect on the production in Alon Tavor Site, The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the operation of Alon Tavor Site daily.

#### Peaker Project

As soon as the outbreak of the War, a formal notification was received from the EPC contractor that the construction of the Peaker Project is being halted due to force majeure. After there was a lull in the security aspect, the EPC contractor and its subcontractors returned to the Peaker Project's site and the works continued.

Following the security incidents in the north of Israel at the beginning of August 2024, the EPC contractor, the project management company and foreign subcontractors have instructed their employees to leave Israel, while the Peaker Project local subcontractors did not leave the site and continued their work.

At the beginning of September 2024, several foreign subcontractors returned their employees to the site and certain works were continued by local and foreign contractors. Due to the security incidents in the north of Israel on September 19, 2024, and thereafter, foreign subcontractors which were supposed to return their employees to the site have held their return. Certain foreign subcontractors which their employees were already in Israel have instructed them to leave Israel. Following the ceasefire announced on 27 November 2024, most of the foreign subcontractors have returned their employees to the site.

In addition, during August and December 2024, the Company sent to the Electricity Authority (the "EA") interim updates regarding the influences, both with respect to the Peaker Project's schedule and additional costs incurred to the Peaker partnership and the EPC Contractor, of the Force Majeure event (Iron Swords war) which are currently known.

As of the date of these Financial Statements, the delay due to force majeure influences the Peaker Project's schedule and creates additional costs both to the Peaker Partnership and to the EPC Contractor. In addition, as of the date of these Financial Statements, the EA has not provided an extension of time to the Peaker Project's binding schedule, which may affect the Peaker Project unit's availability tariff, as a fine, due to the postponement of their commercial operation after December 31, 2024.

The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the Peaker Project.

#### E. Regulatory Hearings

On September 4, 2024, the EA published a hearing in which it is proposed to apply caps for the purpose of calculating the Up-lift and supplementary rates set in Amat Mida 106F, commencing as of the date of publication of the hearing (retroactively).

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 1- General (cont'd)

#### E. Regulatory Hearings (cont'd)

The hearing includes the conclusions of market monitoring carried out by the EA, according to which, due to relatively low levels of competition in the wholesale energy market, the EA is concerned that some private electricity producers could exploit their market power and submit bids that do not reflect their marginal costs.

The Company has submitted a comprehensive response to the hearing and its main arguments were presented to the EA in a meeting.

On February 12, 2025 after the financial statements date the EA published a decision with a higher caps on the supplementary tariff and changed the commencing date to the decision date without retroactive implementation.

Additionally, as part of the EA decision, the Group has the option to adopt a 1.6x natural gas tariff increase (instead of 1.4x), retroactive to acquisition. Producers must inform the system manager of their decision by September 1, 2025. This option applies to all units at a site. Overpayments will be refunded over 12 months, extendable by another 12 months, interest-free. The Group will review the option details and notify the EA of its decision.

In parallel, on August 27, 2024, Noga has published principles for the wholesale price (SMP) update mechanism, which is planned to be applied by the beginning of 2025.

The Company has submitted a comprehensive response to the document on November 12, 2024.

Based on the Group's assessments with respect to the EA's decision and Noga's abovementioned document, no material effect on the Group's current financial statements is expected.

### Note 2 - Basis of Preparation

#### A. Statement of compliance

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS Accounting Standards (IFRSs).

The consolidated financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on March 9, 2025.

#### B. Functional and presentation currency

These consolidated financial statements are presented in NIS, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated. The NIS is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates.

#### C. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the following assets and liabilities:

- Derivatives, including embedded derivatives, measured at fair value through profit or loss;
- Liabilities for cash-settled share-based payment arrangements, measured at fair value through profit or loss;
- Deferred tax assets and liabilities, measured at undiscounted amounts;
- Provisions.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

#### D. Operating cycle

The Group's operating cycle is one year.

#### E. Classification of expenses recognized in the statement of income

The classification of expenses recognized in the statement of income is based on the nature of the expense. This method of classification is appropriate for understanding the business of the Company, which operates as special purpose company in the electric power industry, and it provides a clear presentation of the Company's Operating profit before depreciation and amortization, which is a key performance indicator (KPI) for the Company's business activity.

#### F. Use of estimates and judgments

##### *Use of estimates*

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

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Group's financial statements requires that management of the Company makes assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past industry experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Group with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

- Useful lives of fixed assets – The Group acquired Alon Tavor power plant on December 3, 2019, the power plant was fully available for use as of December 6, 2019, and therefore from that date straight-line basis depreciation of the property began. Accordingly, the Company conducted a review of the useful life of each significant component of the fixed asset items set forth in Note 3d below, using best practices for equivalent production units, the mechanical situation of the components and further maintenance. The Group also considered the regulatory period for the license. The estimates of depreciation method and useful life are reviewed at least at the end of each reporting year.
- Fair value measurement of non-trading derivatives - Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of embedded derivative. the fair value valuation model uses unobservable inputs, such as forward prices and discount rates. These inputs could affect the profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments. For information on the valuation method and the effect of changes in the forward exchange rates on the fair value of embedded derivative see Note 22 regarding financial instruments.
- Assessment of probability of contingent liabilities - Preparation of the financial statements requires the Group to assess whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required. The Group also uses technical and legal advisors for this purpose. This assessment could affect the need of creation or reversal of a provision.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

#### F. Use of estimates and judgments (cont'd)

##### *Determination of fair value*

Preparation of the financial statements requires the Group to determine the fair value of certain assets and liabilities. Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 22, on financial instruments; and
- Note 24, on cash-settled share-based payments.

When determining the fair value of an asset or liability, the Group uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

### Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies set out below have been applied consistently for all periods presented in these financial statements and have been applied consistently by the Group entities.

#### A. Foreign currency

##### **Foreign currency transactions**

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currency of the Group entities at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies (such as bank loans denominated in Euro or trade payables denominated in US Dollar see also note 22E) at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost (such as inventory and fixed assets) in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

#### B. Financial instruments

##### (1) Non-derivative financial assets

##### *Initial recognition and measurement of financial assets*

A financial asset such as other receivables and pledged deposits is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

##### *Classification and accounting treatment*

The Group has trade and other accounts receivables balances which held within a business model whose objective is to hold assets in order to collect contractual cash flows and the contractual terms of the financial assets give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates. Accordingly, those financial assets are measured at amortized cost.

**Notes to the Consolidated Financial Statements**

---

**Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)****B. Financial instruments (cont'd)****(2) Non-derivative financial liabilities**

Non-derivative financial liabilities include loans and borrowings from banks and shareholders, and trade and other payables.

***Initial and subsequent measurement of financial liabilities***

Financial liabilities are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

***Derecognition of financial liabilities***

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

**(3) Derivative financial instruments**

The Group holds derivative financial instruments to hedge its foreign currency exposures, including a separable embedded derivative.

***Economic hedges***

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities such as natural gas costs and other costs denominated in foreign currencies (USD). Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss under financing income or expenses.

***Separable embedded derivatives***

The Company separated a foreign currency (Euro) embedded derivative from the host Power Purchase Agreement with Noga and accounted for it at fair value through profit or loss. The foreign currency embedded derivative was separated from the host contract because the Euro is not the functional currency of either substantial party of the contract (the Company and Noga), the price for availability services is not routinely denominated in Euro in commercial transactions around the world and the Euro is not a currency that is commonly used in Power Purchase Agreements in Israel.

Changes in the fair value of the separated embedded derivative are recognized as financing income or expense.

**(4) CPI-linked assets and liabilities that are not measured at fair value**

The value of CPI-linked financial assets as deposits and liabilities as CPI linked loans, which are not measured at fair value, is re-measured every period in accordance with the actual increase/decrease in the CPI.



## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

#### C. Fixed assets

##### (1) Recognition and measurement

Fixed asset items are measured at cost, less accumulated depreciation.

The cost of fixed assets includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs when the asset necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use (a qualifying asset).

Spare parts, servicing equipment and stand-by equipment are classified as fixed assets. When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.

##### (2) Subsequent costs

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses are capitalized if it is probable that the future economic benefits associated with them will flow to the Group and their cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part of a fixed asset item is derecognized. The costs of day-to-day services are recognized as profit or loss as incurred.

##### (3) Capitalization of borrowing costs

Specific borrowing costs are capitalized to qualifying assets throughout the period required for completion and construction until they are ready for their intended use. Other borrowing costs are recognized as incurred as financing expenses in profit or loss.

##### (4) Depreciation

An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management. Alon Tavor power plant was ready for use from December 6, 2019.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of the fixed asset item.

The estimated useful lives for the current period are as follows:

- Buildings 25 years
- Open cycle turbine components 20 years
- Combined cycle turbine components 35 years
- Fixtures and equipment 5-20 years
- Periodic inspection costs Upcoming inspection (open cycle 10-20 years, combined cycle 5-10 years)
- Furniture, office equipment and fittings 3-10 years

Depreciation methods and useful lives are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

**Notes to the Consolidated Financial Statements**

---

**Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)****D. Intangible assets**

Generating Licenses acquired by the group as part of a business combination are measured at cost (the fair value of the licenses at December 3, 2019, the acquisition date of Alon Tavor power plant) less accumulated amortization and any accumulated impairment losses. The licenses arrangement with IEC is amortized on a straight-line basis for 15 years based on the arrangement period, from the date at which the licenses are available for use (December 6, 2019).

Amortization method and useful lives are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

**E. Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories is based on the moving average, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories and the costs incurred in bringing them to their existing location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

The Group presents emergency diesel fuel as long-term inventory since the Group is legally obliged to hold this inventory throughout the entire term of its Generating Licenses. For further information, see note 8.

**F. Provisions**

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Group has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable (more likely than not) that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation.

**(1) Legal claims**

A provision for claims is recognized if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation and it is more likely than not that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation and the amount of obligation can be estimated reliably. When the value of time is material, the provision is measured at its present value.

**(2) Employees***Short-term benefits*

Provisions for employee benefits are recognized in accordance with Israeli labor laws and the Company's policies regarding bonuses and other benefits.

*Share-based payment transactions*

The fair value of the amount payable to employees in respect of share appreciation rights, which are settled in cash, is recognized as an expense with a corresponding increase in the liability, over the period that the employees become unconditionally entitled to payment. The liability is re-measured at each reporting date until the settlement date. Any changes in the fair value of the liability are recognized as a salary expense in profit or loss.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

#### G. Leases

##### Leased assets and lease liabilities

Since the right-of-use asset was purchased as part of a business combination (the acquisition of Alon Tavor power plant), it was initially recognized at fair value at the business combination date, with no corresponding lease liability, since the lease payments were fully paid in advance by the seller at the lease commencement date.

##### The lease term

The lease term is the non-cancellable period of the lease.

##### Leases presentation

The Group presents right-of-use assets in 'property, plant and equipment' and any lease liabilities in 'other non-current liabilities' in the statement of financial position.

##### Depreciation of right-of-use asset

After initial recognition, a right-of-use asset is measured on a cost basis less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses and is adjusted for re-measurements of the lease liability. Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life or contractual lease period, whichever earlier, as follows:

- Lands 68 years
- Buildings 10 years

#### H. Revenue

The Group recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods (actual power generated) or services (availability of Generating Units). The revenue is measured according to the amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for the goods promised to the customer, other than amounts collected on behalf of third parties (such as sales taxes).

##### Variable consideration

In the Company contract with Noga, variable consideration is generally derived from quantity and performance exceptions and is recognised as revenue only when it is highly probable that its inclusion in the transaction price (and therefore in revenue) will not result in a significant revenue reversal in the future when the uncertainty has been subsequently resolved. At the end of each reporting period and if necessary, the Group revises the amount of the variable consideration included in the transaction price.

#### I. Financing income and expenses

Financing income and expenses mainly include interest expenses on borrowings which are not capitalized to qualifying assets (recognized using the effective interest method), changes in fair value of economic hedging derivatives and embedded derivatives and net foreign exchange gains or losses.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

#### **J. Presentation of interest paid, interest received, and dividend paid in the statement of cash flows**

In the statements of cash flows, interest paid, and dividend paid are presented as part of cash flows from financing activities. Interest received presented as part of cash flows from operating activities.

#### **K. Income tax expense**

Income tax comprises current and deferred tax.

##### *Current taxes*

Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Current taxes also include taxes in respect of prior years.

##### *Uncertain tax positions*

A provision for uncertain tax positions, including additional tax and interest expenses, is recognized when it is probable (more likely than not) that the Company will have to use its economic resources to pay the obligation.

Following the acquisition of Alon Tavor power plant, the Company is in litigation with the Israeli tax authority (ITA) over the amount of purchase tax assessment. The estimate of the Uncertain tax liabilities is based on the opinion of the Company's legal counsels. The estimate is reviewed at least at the end of each reporting period and adjusted when necessary. For information on the estimate of purchase tax assessment, see Note 21D.

##### *Deferred taxes*

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes.

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

A deferred tax asset is recognized for unused tax losses and deductible temporary differences, since the Company have sufficient taxable temporary differences against which the unused tax losses carried forward and deductible temporary differences can be utilized.

##### *Offset of current or deferred tax assets and liabilities*

Current or deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current or deferred tax liabilities and assets, and there is intent to settle tax liabilities and assets on a net basis or their tax assets and liabilities will be realized simultaneously.

#### **L. Related parties**

The Company and MRC Operation Ltd., which is a company held by the Company's shareholders, have signed on 2019 an agreement for the provision of operation and maintenance services regarding Alon Tavor Site, under which MRC Operation Ltd. shall provide the services and labor required in accordance with the Company's requirements (see also note 25).

Assets and liabilities included in a transactions and balances with related and interested parties are measured at fair value on the date of the transaction.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

#### M. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

##### *IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements*

This standard replaces IAS 1, Presentation of Financial Statements. The standard provides guidance for improving the structure and content of the financial statements, particularly the income statement.

The standard includes new disclosure and presentation requirements as well as requirements that were taken from IAS 1, Presentation of Financial Statements. As part of the new disclosure requirements, it is required to present two subtotals in the income statement: operating profit and profit before financing and taxes. Furthermore, the results in the income statement will be classified into three new categories: an operating category, an investing category and a financing category. In addition to the changes in the structure of the income statements, the standard also includes a requirement to provide separate disclosure in the financial statements regarding the use of management-defined performance measures (MPM).

Furthermore, the standard adds specific guidance for aggregation and disaggregation of items in the financial statements and in the notes.

The standard's initial date of application is for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2027, with earlier application being permitted. In accordance with the decision of the Securities Authority plenum, reporting corporations may early adopt the standard from reporting periods beginning on January 1, 2025.

The Group is examining the effects of the standard on its financial statements with no plans for early adoption.

### Note 4 - Cash

	December 31, 2024	December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
NIS	162,217	69,660
EUR	358	11,504
USD	103	1,118
GBP	174	157
	<u>162,852</u>	<u>82,439</u>

### Note 5 - Trade Receivables

As of December 31, 2024, and 2023, the Group has mainly one customer, Noga. the exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade receivable is disclosed in Note 22 - financial instruments.

**Notes to the Consolidated Financial Statements****Note 6 - Other Receivables**

	December 31, 2024	December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Supplier's quantity discount	13,029	17,825
Advances to suppliers, prepaid expenses and others	7,266	5,419
Institutions	2,401	987
Other receivables	7,822	2,656
	<b><u>30,518</u></b>	<b><u>26,887</u></b>

**Note 7 - Pledged Deposit**

	December 31, 2024	December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank deposits	28,018	41,020
Suppliers' deposits	1,649	1,670
	<b><u>29,667</u></b>	<b><u>42,690</u></b>

The Company has pledged deposits to secure financing commitments, contracts commitments with suppliers and expected amounts not yet contracted with suppliers.

**Note 8 – Inventory**

	December 31, 2024	December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Emergency Diesel Fuel	<u>39,960</u>	<u>74,244</u>

**Emergency and back-up Diesel Fuel Oil Storage**

In accordance with Amat Mida 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold a diesel fuel reserve in a quantity sufficient for the operation of the Existing Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours. In case additional generating units shall be established in the Alon Tavor Site, such as the Peaker Generating Units, the abovementioned shall apply to such generating units as well, and additional diesel fuel reserve capacity will be constructed.

Since the existing fuel tanks located in the Alon Tavor Site are not sufficient in order to meet the abovementioned legal obligation, the Company signed an agreement for diesel fuel storage (and diesel fuel line maintenance services) with Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. ("PEI"). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel oil, within fuel tank of PEI's diesel fuel storage facility in Elroi. See also Note 23 (8) - Commitments and Guarantees regarding the Company's fuel storage agreement.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 8 – Inventory (cont'd)

#### Diesel Fuel Oil Storage Excise Tax ('Blo')

##### **Restitution Claim**

On January 7<sup>th</sup>, 2020, the Company has submitted to the Israeli Tax Authority's (the "ITA") National Unit for Blo and Purchase Tax (the "Blo Unit") an application under the Blo Order, for Blo restitution with respect to the diesel fuel oil reserve (in a quantity sufficient for the operation of the Existing Generating Units, in full load, for a period of 100 consecutive hours) purchased by the Company, which in accordance with Amat Mida 125, the Generating Licenses and the Electricity Market Regulations (Conventional Private Electricity Producer), 5765-2005, the Company is legally obligated to hold (the "Application").

As of the submission of the Application, the Company's management and the Blo Unit's relevant personnel have conducted an exchange of letters and held discussions regarding the Company's Application.

On April 12th, 2022, the Company received the Blo Unit's response to the Application, according to which it was resolved to reject the Application.

Therefore, the long-term inventory constituted the value of the diesel fuel oil purchased by the Company including the excise tax amounts.

Following the rejection by the Blo Unit, the company had filed a claim to the District Court against the ITA. The claim was submitted on 30 November 2022.

During 2024, the ITA approached the Company to settle the claim. 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, the Excise tax ('Blo') restitution was received. The difference between the settlement amount to the Blo amount paid recognized as other income.

##### **Carbon tax**

Under Government Resolution No. 1261, dated January 14, 2024, it was resolved to price local pollutant and greenhouse gas emissions, in order to reduce the harm to public health resulting from the emission of local pollutants, and to resolve a significant market failure caused when the polluter does not pay for the environmental damage caused by the emissions of air pollutants and greenhouse gases (hereinafter - carbon emissions) that it has caused, and because emissions pricing is considered the most efficient and effective regulation for encouraging the reduction of these emissions and creating certainty in the market.

As part of the resolution, it was determined to amend the Fuel Excise Duty Order (Imposition of Excise Duty), 5764-2004, that will result in a gradual internalization of the external environmental costs of carbon emissions and local pollutants.

The order which is relevant to the Group with respect to the abovementioned amendment of the Fuel Excise Duty Order (Imposition of Excise Duty), 5764-2004, determines that the amount of the excise tax on natural gas in NIS per ton will be 33 in 2025, 54 in 2026, 80 in 2027, 114 in 2028, 149 in 2029, 192 in 2030 and beyond. The Group expect that there will be no material effect on the financial statements.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 9 - Fixed Assets

Cost	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker	Total
	NIS thousands							
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	74,000	15,777	262,424	1,118,054	187,176	6,895	333,478	1,997,804
Additions	-	-	816	17,061	40,521	-	497,885	556,283
Maintenance classification	-	-	-	51,415	(51,415)	-	-	-
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	<b>74,000</b>	<b>15,777</b>	<b>263,240</b>	<b>1,186,530</b>	<b>176,282</b>	<b>6,895</b>	<b>831,363</b>	<b>2,554,087</b>

Depreciation	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker	Total
	NIS thousands							
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	4,354	3,021	47,971	114,302	20,777	6,526	-	196,951
Depreciation for the year	1,088	893	12,386	47,502	5,534	89	-	67,492
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	<b>5,442</b>	<b>3,914</b>	<b>60,357</b>	<b>161,804</b>	<b>26,311</b>	<b>6,615</b>	<b>-</b>	<b>264,443</b>

#### Carrying amount balances as at December 31, 2024

Right of use assets carrying amount	68,558	1,622	-	-	-	-	-	70,180
Fixed assets carrying amount	-	10,241	202,883	1,024,726	149,971	280	831,363	2,219,464
<b>Total carrying amount</b>	<b>68,558</b>	<b>11,863</b>	<b>202,883</b>	<b>1,024,726</b>	<b>149,971</b>	<b>280</b>	<b>831,363</b>	<b>2,289,644</b>



## Notes to the Consolidated Financial Statements

## Note 9 – Fixed Assets (cont'd)

	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker	Total
	NIS thousands							
<b>Cost</b>								
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	74,000	15,708	246,947	1,014,284	183,535	6,893	81,446	1,622,813
Additions	-	69	15,477	103,770	3,641	2	252,032	374,991
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	<b>74,000</b>	<b>15,777</b>	<b>262,424</b>	<b>1,118,054</b>	<b>187,176</b>	<b>6,895</b>	<b>333,478</b>	<b>1,997,804</b>
	Right of use asset	Buildings	Open cycle turbine components	Combined cycle turbine components	Fixtures and equipment	Furniture, office equipment and fittings	Peaker	Total
	NIS thousands							
<b>Depreciation</b>								
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	3,266	2,216	35,688	85,649	15,482	5,869	-	148,170
Depreciation for the year	1,088	805	12,283	28,653	5,295	657	-	48,781
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	<b>4,354</b>	<b>3,021</b>	<b>47,971</b>	<b>114,302</b>	<b>20,777</b>	<b>6,526</b>	<b>-</b>	<b>196,951</b>
<b>Carrying amount balances as at December 31, 2023</b>								
Right of use assets carrying amount	69,646	1,909	-	-	-	-	-	71,555
Fixed assets carrying amount	-	10,847	214,453	1,003,752	166,399	369	333,478	1,729,298
<b>Total carrying amount</b>	<b>69,646</b>	<b>12,756</b>	<b>214,453</b>	<b>1,003,752</b>	<b>166,399</b>	<b>369</b>	<b>333,478</b>	<b>1,800,853</b>

**Notes to the Consolidated Financial Statements**

---

**Note 9 – Fixed Assets (cont'd)****A. Security**

On December 31, 2024, the total amount of fixed assets of the Group are pledged as security for bank loans (see Note 11 - loans and borrowings with respect to terms and repayment dates).

**B. Details on right of use assets**

1. The Company leases lands at Jezreel Valley from the ILA. The land in which the Dovrat Facility is located is leased for a period of 29 years, commencing on August 10, 2009, i.e. until March 9, 2039, with no option for extension. The land in which Alon Tavor Site is located is leased for a period of 49 years, commencing on March 11, 1990, i.e. until March 10, 2039, with an option for extension of the lease period for additional 49 years. The extension period is taken into account for the lease period.
2. During March 2020, the Company has signed a Lease Agreement for its offices, in the total area of 345 Squared Meters, located in the new industrial zone of Or-Yehuda, Israel. The owners of the offices space is a consortium led by May A.B Nadlan Ltd and Migdal Insurance Company Ltd. The Lease Agreement term is 5 years, with an option to extend it for an additional term of 5 years, the company expects to exercise the extension option.

**C. Group investments**

As of its incorporation, including during the financial year 2024, the Company has invested significant amounts in systems and upgrades for the Existing Generating Units in Alon Tavor Site, which allow the Company to maintain high availability and capacity rates of the Existing Generating Units under the existing capacities stipulated in the generating unit's generation licenses.

During 2023-2024, an HGPI maintenance and additional significant maintenance activities for the Combined Cycle Unit were carried out.

The abovementioned investments in the systems and upgrades are reflected in high availability rates of all the generating units in Alon Tavor power plant.

**D. Peaker project**

As of the date of these financial statements, the construction works with respect to the Peaker Project were completed. The commissioning phase, which is expected to be completed during 2025 (subject to the continuation of Iron Swords War and its potential influences on the Peaker Project's schedule, as further described in note 1D), has started.

Specific borrowing costs in the amount of 37,680 are capitalized to the qualifying asset throughout 2024.

See also Note 1C - General- Promotion of the Peaker site.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 10 - Intangible Assets

	<u>License</u>
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	364,679
Depreciation for the year	(30,585)
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	334,094
Depreciation for the year	(30,585)
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	<b>303,509</b>

For further details about the company licenses see also note 23 - Commitments and Guarantees regarding power purchase agreement (PPA).

### Note 11 - Loans and Borrowings

#### A. Loans and borrowings included in current liabilities

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Short-term bank loans	82,176	75,842
Current maturities of bank loans	145,826	151,275
	<b>228,002</b>	<b>227,117</b>

#### B. Loans and borrowings included in non-current liabilities

##### (1) Composition:

	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Bank loans	1,486,902	1,474,103
	<b>1,486,902</b>	<b>1,474,103</b>

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

#### B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

##### (2) Information on material loans:

Type	Loan date	Original loan amount	Linkage base	Interest mechanism and rate	Payment date of principal	December 31, 2024	
						Face value	Carrying Amount (*)
						NIS thousands	
Senior debt	December 2, 2019	EUR 351 m	Unlinked	2.4% fixed	2020-2034	945,271	936,728
Senior debt	December 2, 2019	EUR 50 m	Unlinked	5.3% fixed	2020-2034	133,706	133,376
Senior debt	October 1, 2020	EUR 30 m	Unlinked	2.0% fixed	2020-2034	82,094	81,424
Peaker Senior Debt	December 15, 2022	NIS 481 m	Linked	3.2-3.6% Fixed	2024-2043	448,000	481,200

(\*) Including current maturities

##### (3) Financing Agreements

A. On November 21, 2019, the Company signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with Bank Hapoalim B.M (the "**Bank**") as the Arranger and Senior Agent of a Consortium of international commercial banks and Israeli financial institutes, for the provision of funding the Alon Tavor Site, for a total sum of Euro 431 million, subject to the terms and conditions of the Senior Loan Agreement and the ancillary financing agreements (jointly, the "**Financing Agreements**"). The Financing Agreements include representations and liabilities of the Company, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Financing Agreements and/or cause the Company to be in default with respect to its commitments and obligations. In accordance with the above, the Company is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

EURO 50 million of the senior debt was linked to the Euribor interest rate for the first 4 years period. After the 4 years period, during December 2023, the interest rate on the remaining loan became fixed as per the current Euribor interest rate.

On August 16, 2022, the Company (via the Peaker Partnership) has signed a Senior Facility Agreement and several ancillary financing agreements with the Bank (as the Arranger and Senior Agent), and another Israeli financial institute, for the provision of funding for the establishment of the Peaker Project, for a total sum of NIS 1.05 billion, subject to the terms and conditions of the Peaker Senior Loan Agreement and the ancillary financing facilities (jointly, the "**Peaker Financing Agreements**"). It should also be noted that certain agreements which regulate the relations between the Company and the Peaker Partnership and between the financing parties under the Financing Agreements and the Peaker Financing Agreements, were signed.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 11 - Loans and Borrowings (cont'd)

#### B. Loans and borrowings included in non-current liabilities (cont'd)

##### (3) Financing Agreements (cont'd)

The Peaker Financing Agreements include representations and liabilities of the Peaker Partnership, which their breach may result, inter alia, in the immediate repayment of the funding provided under the Peaker Financing Agreements and/or cause the Peaker Partnership to be in default with respect to its commitments and obligations.

Up to the financial statement's date, the Group utilized a sum of NIS 448 million, in accordance with the Peaker Financing Agreement, for the ongoing project costs payments and for repayment of the Bridge Financing and the credit under the Shareholder Credit Agreement.

During the first quarter of 2024 the Peaker Partnership utilized sum of NIS 183 million from its financing facilities, in accordance with the Peaker Financing Agreements.

In accordance with the above, the Peaker Partnership is required to comply with several covenants such as coverage ratios, on a quarterly basis, see section C below.

#### C. Contractual restrictions and financial covenants

With regard to all the Group's loans, the credit agreements include certain contractual conditions and restrictions on the distribution of dividends, all as commonly agreed in credit agreements of such sort.

Coverage Ratio	Rate
Loan Life Coverage Ratio	1.05:1
Historic Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1
Projected Debt Service Coverage Ratio [12 months calculated]	1.05:1

At the reporting date, in accordance with the Group cash flow projections, the Group meets the above coverage ratios.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 12 - Trade Payables

	December 31, 2024	December 31, 2023
	NIS thousands	NIS thousands
Open debts to suppliers	24,036	48,419

### Note 13 - Other Payables

	December 31, 2024	December 31, 2023
	NIS thousands	NIS thousands
Accrued expenses	324,842	30,151
Employee benefits	2,397	2,391
Current maturities of lease liabilities	329	329
Other payables	30,000	145
Institutions	2,058	-
	<b>359,626</b>	<b>33,016</b>

### Note 14 – Long term lease liabilities

(1) Composite:

	December 31, 2024	December 31, 2023
	NIS thousands	NIS thousands
Current maturities of lease liability	329	329
Long-term lease liability	1,391	1,667
	<b>1,720</b>	<b>1,996</b>

(2) Amounts recognized in profit or loss

	For the year ended December 31 2024	For the year ended December 31 2023
	NIS thousands	NIS thousands
Interest expenses on lease liability	(53)	(61)
Right of use asset depreciation	(1,374)	(1,374)
Variable lease payments not included in the measurement of the lease liability	(58)	(47)
Income from sub-leasing right-of-use assets	53	102
Expenses relating to leases of low-value assets	(423)	(396)

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 14 - Long term lease liabilities (cont'd)

(3) Maturity analysis of the Company's lease liabilities nominal values:

	<u>December 31,</u> <u>2024</u>
	<u>NIS thousands</u>
Less than one year	284
One to five years	1,219
More than five years	<u>217</u>
Total	<u>1,720</u>
Current maturities of lease liability	<u>329</u>
Long-term lease liability	<u>1,391</u>

### Note 15 - Equity

On May 19, 2019, following the Company's incorporation, the Company issued to its shareholders 1,000 share capital in the amount of NIS 100.

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: Shamir Energy Group (2023) Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Generation Rapac MRC Holdings General Partnership, **33.3%**. Additional 0.1% of the Company's shares is dormant shares held by the Company.

The Company's registered share capital is NIS 1,000, divided into 10,000 regular shares, par value NIS 0.1 each.

Rapac Communication and Infrastructure Ltd ("**Rapac Communication**") and Generation Capital Ltd ("**Generation**") have signed an agreement, according to which Rapac's holdings in Rapac Energy Ltd ("**Rapac**"), which holds 33.33% of the Company's shares, will be sold to Generation.

Yet, the transaction did not include Rapac's holdings and rights in the Company. Prior to the execution of the transaction, during 2024 (following the fulfilment of the required conditions precedent of the transaction), the holdings and rights of Rapac with respect to the Company were transferred to a designated partnership which is held in equal parts by Generation and Rapac Communication (Generation Rapac MRC Holdings General Partnership).

On November 21, 2019, as a condition precedent to the Senior Facilities Agreements, an Equity Subscription Agreement was signed between the Company, its shareholders and the Bank (in its capacity as the Security Agent under the senior facility agreement) (the "**ESA**").

In accordance with the ESA, the Company's shareholders have committed to make available to the Company an amount of NIS 381 million (the "**Total Required Equity**"), which shall be made available by the Company's shareholders in accordance with their respective holdings' interest in the Company.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 15 – Equity (cont'd)

It should be noted that in accordance with the terms of the ESA, a certain part of the abovementioned commitment may be provided by a shareholder's loan.

The rights of each of the shareholders and the obligations of the Company under the Subordinated Loan Agreements are subject to and subordinated to the rights of the parties under the SFA.

During 2024 the Company declared dividends from the net profits of the years 2023 - 2024 in two separate occasions (January and December), in a total amount of NIS 88.3 million (see also note 26).

### Note 16 - Production and Maintenance Expenses

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Natural Gas and other fuels	244,836	317,002
Fuels Transmission costs	16,226	17,629
Operation & Maintenance costs	55,918	64,279
Other production costs	17,693	13,254
	<u><b>334,673</b></u>	<u><b>412,164</b></u>

### Note 17 - Salaries and Subcontractors Expenses

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Salaries, wages and related expenses	12,019	4,850
Subcontractors	17,188	15,636
	<u><b>29,207</b></u>	<u><b>20,486</b></u>

### Note 18 - Administrative and IT Expenses

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Professional fees	1,046	1,594
IT and Communications expenses	339	915
Office Expenses	276	170
Rent and maintenance of buildings	58	113
Other general and administrative expenses	30	49
	<u><b>1,749</b></u>	<u><b>2,841</b></u>



## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 19 - Depreciation and Amortization

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Depreciation	67,492	48,781
Amortization	30,585	30,585
	<u><b>98,077</b></u>	<u><b>79,366</b></u>

### Note 20 - Financing Income and Expenses

#### A. Financing Income

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Revaluation of embedded derivative	-	173,809
Net foreign exchange profit	66,167	-
Revaluation of economic hedging derivatives	11,057	39,129
Deposits Interest and Others	4,777	4,052
	<u><b>82,001</b></u>	<u><b>216,990</b></u>

#### B. Financing Expense

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Revaluation of embedded derivative	80,814	-
Net foreign exchange loss	-	92,875
Interest expense on loans	45,466	46,870
Bank commissions fee	2,132	2,356
Interest expense on lease liabilities	53	61
	<u><b>128,465</b></u>	<u><b>142,162</b></u>

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 21 - Taxes on Income

#### A. Details regarding the tax environment of the Company

##### (1) Corporate tax rate

The tax rate relevant to the Company in the years 2024 and 2023 was 23%. Current taxes for the reported period are calculated according to the tax rate presented above.

##### (2) Law for the Encouragement of Industry (Taxes)

During April 2020, the Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which it qualifies as "Industrial Company" as defined in the Law for the Encouragement of Industry (Taxes) – 1969. According to the approval of the tax ruling and according to the law, the Company is entitled to benefits of which the most significant one is higher rates of depreciation.

##### (3) Transfer of Right for development

During December 2023 the Company received a final tax ruling from the tax authorities according to which it was resolved that:

- (a) The transfer of the rights for the development and establishment of the Peaker Project from the Company to the Peaker Partnership shall not constitute a 'sale' for tax purposes nor a taxable event.
- (b) The establishment of the Peaker Project shall not constitute an 'income' of the Company.
- (c) The Intercompany income shall be considered as income from an industrial plant for the purpose of examining the Company's status as an industrial company in accordance with the Encouragement of Industry Law

#### B. Composition of income tax expense

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
<b>Current tax</b>		
Current period	70	50
<b>Deferred tax</b>		
Creation and reversal of temporary differences	31,879	61,433
<b>Income tax expense</b>	<u><b>31,949</b></u>	<u><b>61,483</b></u>

As presented above, there are no differences between the theoretical tax on the pre-tax profit and the tax expense.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 21 - Taxes on Income (cont'd)

#### C. Deferred tax assets and liabilities

Changes in deferred tax assets and (liabilities):

	Fixed Assets	Derivatives	Others	Carry- forward losses	Total
	NIS thousands				
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	<b>(270,193)</b>	<b>29,502</b>	<b>9,191</b>	<b>148,973</b>	<b>(82,527)</b>
Changes recognized in profit or loss	3,988	(38,259)	(4,091)	(23,071)	(61,433)
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	<b>(266,205)</b>	<b>(8,757)</b>	<b>5,100</b>	<b>125,902</b>	<b>(143,960)</b>
Changes recognized in profit or loss	1,312	22,531	1,916	(57,638)	(31,879)
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	<b>(264,893)</b>	<b>13,774</b>	<b>7,016</b>	<b>68,264</b>	<b>(175,839)</b>

#### D. Tax assessments

##### (1) Purchase tax assessment

On 2 July 2020, the ITA has issued to the Company a purchase tax assessment with respect to Alon Tavor Site's purchase transaction (the "**Purchase Tax Assessment**"). According to the Purchase Tax Assessment, the base value of Alon Tavor Site for the Purchase Tax Assessment is NIS 1.861 billion (the total consideration paid for Alon Tavor Site, excluding consideration paid for fuels inventory), which reflected in purchase tax amount of NIS 111.7 million.

September 15<sup>th</sup>, 2020, the Company has submitted to the director of the Nazareth Real Estate Tax office an appeal on the Purchase Tax Assessment (the "**Appeal**").

On September 14<sup>th</sup>, 2021, the Director of the Real Estate Tax office has delivered to the Company a resolution regarding the Appeal (the "**Appeal Resolution**") according to which the Director of the Real Estate Tax office has only partially accepted the Company's arguments under the Appeal and determined under the primary assessment that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.6755 billion and in an alternative assessment, it was determined that the value of the power plant for purchase tax purposes will be NIS 1.372 billion.

On October 11<sup>th</sup>, 2021, the Company has applied (with the consent of the State Attorney's Office and the Director of the Real Estate Tax office) to the Appreciation Tax Appeals Committee to postpone the deadline for filing the appeal until April 1<sup>st</sup>, 2022 (the "**Purchase Tax Application**"). The Purchase Tax Application was approved by the Appreciation Tax Appeals Committee.

Despite of the Company's and the Director of the Real Estate Tax office's mutual attempts to reach a settlement with respect to the Purchase Tax Assessment, such settlement was not reached. Therefore, during July 2022, the Company submitted an appeal on the Purchase Tax Assessment to the Nazareth District Court. The State has submitted its response to the Company's appeal during December 2022. A preliminary hearing was held during January 2023 and several court meetings were held during 2024.

The Company position related to the land value is the same value as appreciated by land appraisal ordered by the EA and declared as part of the power plant purchase tender. See also note D(3)

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 21 - Taxes on Income (cont'd)

#### D. Tax assessments (cont'd)

##### (1) Purchase tax assessment

Nevertheless, and in accordance with the Company's tax legal advisor's professional knowledge, more likely than not that the appeal will be accepted by the court

##### (2) Purchase tax assessment

provisions in its financial statements regarding the appeal held in the Nazareth District Court fairly reflect the result of the discussion.

##### (3) Income tax assessments

In 2024, the Company received income tax assessments for the years 2019–2022. As part of these assessments, the ITA adjusted the recorded value of land acquired by the Company, in the amount of NIS 545 million (with potential tax impact of NIS 108 million) resulting in an additional income tax liability of NIS 18 million for the reviewed years. The land value recorded in the Company's financial statements is also subject to the Company's claims in an ongoing Purchase Tax Application (see Note 21D(1)). Based on the professional assessment of the Company's tax legal advisor, it is more likely than not that the appeal will be upheld by the court. As of the date of these financial statements, the Company is engaged in discussions with the ITA regarding the assessments received.

### Note 22 - Financial Instruments

#### A. Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- Credit risk;
- Liquidity risk;
- Market risk.

This note presents quantitative and qualitative information about the Company's exposure to each of the above risks, and the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk.

In order to manage these risks and as described hereunder, the Company executes transactions in derivative financial instruments. Presented hereunder is the composition of the derivatives:

December 31,2024	current	non-current	current	non-current	Total Assets (Liabilities)
	assets	assets	liabilities	liabilities	
NIS thousands					
Embedded derivative	-	-	(3,733)	(55,335)	(59,068)
Economic hedging derivatives	280	-	(1,096)	-	(816)
December 31,2023	current	non-current	current	non-current	Total Assets (Liabilities)
	assets	assets	liabilities	liabilities	
NIS thousands					
Embedded derivative	4,199	17,547	-	-	21,746
Economic hedging derivatives	16,473	-	(147)	-	16,326

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### **B. Risk management framework**

The Board of Directors has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework. The Group, through its training and management of standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment.

#### **C. Credit risk**

The Group's credit risk rises principally from the Group's receivables. The carrying amounts of financial assets represent the Group's maximum credit risk exposure.

##### **(1) Cash**

The Group holds cash in Israeli bank.

The Group consider that its cash and cash equivalents have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

##### **(2) Pledged deposits**

The Group deposit in pledged deposits amount for guarantee financing commitments in bank with low credit risk and also to guarantee payments to supplier which is governmental entity with low credit risk.

##### **(3) Trade and other receivables**

The Company's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristic of the Company's customer. For the date of the financial statements nearly 100% of the Company's revenue is attributable to sales transactions with a single customer (NOGA, System Operator – Israeli governmental company) and therefore there is concentration of credit risk. However, The Company consider that its trade receivables have low credit risk based on the credit ratings of the counterparty.

#### **D. Liquidity risk**

The Group examines current forecasts of its liquidity requirements so as to make certain that there is sufficient cash for its operating needs, and it is careful at all times to have enough unused credit facilities so that the Group does not exceed its credit limits and is in compliance with its financial covenant. These forecasts take into consideration matters such as the Group's plan to use debt for financing its activity, compliance with required financial covenants, compliance with certain liquidity ratios, and compliance with external requirements such as laws or regulation.

The Group uses activity-based costing to cost its product, which assists it in monitoring cash flow requirements and optimizing its cash return on investments. Typically, the Group ensures that it has sufficient cash on demand and lines of credit to meet expected operational expenses, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### D. Liquidity risk (cont'd)

The following are the contractual maturities of financial liabilities at undiscounted amounts and based on the future rates forecasted at the reporting date, including estimated interest payments. This disclosure excludes the impact of netting agreements:

	December 31, 2024						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
<b>Non-derivative financial liabilities</b>							
Short-term bank loans	82,176	85,463	-	85,463	-	-	-
Trade payables	24,036	24,036	24,036	-	-	-	-
Other payables	57,421	37,907	37,742	165	-	-	-
Bank loans (1)	1,632,728	1,948,199	70,454	76,458	150,719	452,363	1,198,205
Embedded derivative	59,068	59,068	1,872	1,861	7,874	22,196	25,265
Economic hedging derivatives	1,096	1,096	1,096	-	-	-	-
Other long-term balances	1,391	1,537	-	-	329	987	221
<b>Total</b>	<b>1,857,916</b>	<b>2,157,306</b>	<b>135,200</b>	<b>163,947</b>	<b>158,922</b>	<b>475,546</b>	<b>1,223,691</b>
	December 31, 2023						
	Carrying amount	Contractual cash flows	6 months or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
	NIS thousands						
<b>Non-derivative financial liabilities</b>							
Short-term bank loans	75,842	80,393	-	80,393	-	-	-
Trade payables	48,419	48,419	48,419	-	-	-	-
Other payables	33,016	13,502	13,337	165	-	-	-
Bank loans	1,625,378	1,942,479	86,943	95,142	163,649	482,375	1,114,370
Economic hedging derivatives	147	147	147	-	-	-	-
Other long-term balances	1,667	1,867	-	-	329	987	551
<b>Total</b>	<b>1,784,469</b>	<b>2,086,807</b>	<b>148,846</b>	<b>175,700</b>	<b>163,978</b>	<b>483,362</b>	<b>1,114,921</b>

- (1) As disclosed in Note 11 loans and borrowings and Note 23 - Commitments and Guarantees, the Group has secured bank loans in the amount of NIS 1,948,199 thousand which contain financial covenants. The breach of a financial covenant may require the Company to repay the loans earlier than indicated in the above table. At the reporting date, the Company is in compliance with all financial covenants.

**Notes to the Consolidated Financial Statements**

---

**Note 22 - Financial Instruments (cont'd)****E. Market risk**

Market risk is the risk that changes in market prices will affect the company's profit. The purpose of market risk management is to manage and monitor exposure to market risks within acceptable parameters while maximizing profitability. As of December 31, 2024 and the commencement of the commercial operation of the power plant, the main risks to management's assessment are:

1. Changes in regulation applied in the Company operation field as approved by the EA, see also Note 1E regarding regulation changes.
2. Changes in the electricity tariff (SMP), see also Note 1E regarding expected changes to the SMP calculation.
3. Change in the cost of purchasing gas and other changes in the electricity and gas market.
4. Political and security events.

**(1) *Linkage and foreign currency risks*****Currency risk – foreign currency transactions**

The Group is exposed to currency risk on sales, purchases, receivables and borrowings that are denominated in a currency other than the respective functional currency of the Group, the NIS. The principal currencies in which these transactions are denominated are NIS, EURO, and USD.

The Group's risk management policy is to hedge foreign currency exposure in respect of forecasted sales and purchases. The Group uses natural hedging to hedge its main currency risk, having a part of its income nominated on EURO, which correlates with its EURO nominated loans.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### E. Market risk

##### (a) The exposure to linkage and foreign currency risk

The Group's exposure to linkage and foreign currency risk, was as follows:

	December 31, 2024					Total
	Unlinked	CPI-linked/other	Dollar	Euro	Total monetary	
			NIS thousands			
<b>Current assets:</b>						
Cash and cash equivalents	162,217	174*	103	358	162,852	<b>162,852</b>
Trade receivables	43,286				43,286	<b>43,286</b>
Other receivables	15,088	2,401	13,029		30,518	<b>30,518</b>
Derivative instrument			280		280	<b>280</b>
<b>Non-current assets:</b>						
Pledged deposits	29,667				29,667	<b>29,667</b>
Derivative instrument						
<b>Current liabilities:</b>						
Loans and borrowings	(82,176)	(21,201)		(124,625)	(228,002)	<b>(228,002)</b>
Trade payables	(11,591)		(12,445)		(24,036)	<b>(24,036)</b>
Other payables	(57,092)	(329)			(57,421)	<b>(57,421)</b>
Derivative instrument			(1,096)	(3,733)	(4,829)	<b>(4,829)</b>
<b>Non-current liabilities:</b>						
Liabilities to banks		(459,999)		(1,026,903)	(1,486,902)	<b>(1,486,902)</b>
Derivative instrument				(55,335)	(55,335)	<b>(55,335)</b>
Other long-term liabilities		(1,391)			(1,391)	<b>(1,391)</b>
<b>Total net financial assets and financial liabilities exposure in statement of financial position</b>	<b>99,399</b>	<b>(480,345)</b>	<b>(129)</b>	<b>(1,210,238)</b>	<b>(1,591,313)</b>	<b>(1,591,313)</b>

\* GBP

	December 31, 2023					Total
	Unlinked	CPI-linked/other	Dollar	Euro	Total monetary	
			NIS thousands			
<b>Current assets:</b>						
Cash and cash equivalents	69,660	157*	1,118	11,504	82,439	82,439
Trade receivables	68,729				68,729	68,729
Other receivables	8,075	987	17,825		26,887	26,887
Derivative instrument			16,473	4,199	20,672	20,672
<b>Non-current assets:</b>						
Pledged deposits	12,277		30,413		42,690	42,690
Derivative instrument				17,547	17,547	17,547
<b>Current liabilities:</b>						
Loans and borrowings	(75,842)	(5,331)		(145,944)	(227,117)	(227,117)
Shareholders loan	(22,279)		(26,140)		(48,419)	(48,419)
Trade payables	(32,687)	(329)			(33,016)	(33,016)
Other payables			(147)		(147)	(147)
Derivative instrument						
<b>Non-current liabilities:</b>						
Liabilities to banks		(260,508)		(1,213,595)	(1,474,103)	(1,474,103)
Derivative instrument		(1,667)			(1,667)	(1,667)
Other long-term liabilities						
<b>Total net financial assets and financial liabilities exposure in statement of financial position</b>	<b>27,933</b>	<b>(266,691)</b>	<b>39,542</b>	<b>(1,326,289)</b>	<b>(1,525,505)</b>	<b>(1,525,505)</b>

\* GBP



## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### E. Market risk (cont'd)

##### (b) Sensitivity analysis

A change as at December 31 in the exchange rates of the following currencies against the NIS, as indicated below would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency as the embedded derivative and foreign currency denominated balances as the senior debt. This affect would have increased (decreased) profit or loss and equity by the amounts shown below (after tax). This analysis is based on foreign currency exchange rate variance that the Group considered to be reasonably possible at the end of the reporting period. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant and ignores any impact of forecasted sales and purchases.

	December 31, 2024			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro (*)	9,554	9,554	(10,274)	(10,274)
10% in the euro (*)	14,883	14,883	(20,547)	(20,547)
	December 31, 2023			
	Increase		Decrease	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Change in the exchange rate of:				
5% in the euro	2,811	2,811	(9,306)	(9,306)
10% in the euro	5,477	5,477	(19,827)	(19,827)

(\*) The sensitivity stems from loans and embedded derivative denominated in foreign currency.

#### (2) Interest rate risk

##### (a) Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed rate financial assets and liabilities at fair value through profit or loss, and the Group does not designate derivatives as hedging instruments under a fair value hedge accounting model. Therefore, a change in interest rates at the end of the reporting period would not affect profit or loss.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### E. Market risk (cont'd)

##### (b) Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A increase or decrease of one percentage point in interest rates at the end of the reporting period would have increased (decreased) equity and profit or loss by the amounts shown below (after tax). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

	December 31, 2024			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(616)	(616)	611	611

	December 31, 2023			
	Increase in interest (1%)		Decrease in interest (1%)	
	Profit or loss	Equity	Profit or loss	Equity
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Variable rate instruments	(573)	(573)	568	568

##### (c) Profile

At the end of the reporting period the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments as reported to the management of the Group, other than derivatives (see hereunder), was as follows:

	December 31	December 31
	2024	2023
	NIS thousands	NIS thousands
<b>Fixed rate unlinked instruments</b>		
Loans from banks	1,151,528	1,359,539
<b>Fixed rate linked instruments</b>		
Loans from banks	481,200	265,839
<b>Variable rate instruments</b>		
Loans from banks	82,176	75,842

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### F. Fair value

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

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, deposits, derivatives, bank overdrafts, short-term loans and borrowings, shareholders loans, trade payables, other payables and proposed dividend are the same or proximate to their fair value. The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	December 31, 2024		December 31, 2023	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands			
<b>Non-current liabilities:</b>				
Long-term bank loans (*)	1,632,728	1,478,451	1,625,378	1,550,745
(*) Including current maturities				

Fair value is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rate used to discount the expected cash flows is based on a risk free return curve as of the reporting date (Level 2 in the fair value hierarchy), plus a suitable fixed credit spread, and was as follows:

	December 31, 2024	December 31, 2023
Interest rate	4.95%	4.67%

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

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

	December 31, 2024	December 31, 2023	Fair Value Level
	NIS thousands		
<b>Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:</b>			
Economic hedging derivatives, net	(816)	16,326	Level 2
Embedded derivative	(59,068)	21,746	Level 2
Share-Based Payment	(5,674)	-	Level 3

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 22 - Financial Instruments (cont'd)

#### F. Fair value (cont'd)

##### (3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

<u>Financial instrument</u>	<u>Valuation method for determining fair value</u>	<u>Significant unobservable inputs</u>	<u>Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement</u>
Economic hedging derivatives	Fair value measured based on 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>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>
Share-based payment	The fair value of the liability is re-measured at the end of each period. Measurement Service and non-market performance conditions are not considered in determining fair value.	the most recent Group valuation, the exercise price, volatility and the risk-free interest.	Not applicable

##### (5) Valuation processes used by the Group

The fair value of economic derivative is determined by the forward price for the relevant delivery date minus strike price of the transaction multiply by the total amount of the transaction.

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a yearly basis. The valuations are presented to the Group's Management for perusal.

Unobservable inputs relate to the discount rate, which is based on the risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

The fair value of cash-settled share-based payment arrangements is determined on a yearly basis accordance to external valuation 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.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 23- Commitments and Guarantees

#### A. Commitments

##### (1) Lease Rights Transfer by the ILA

In accordance with the Sale Agreement, IEC's lease rights in the plots in which the Dovrat Facility and Alon Tavor Site are located, were transferred to the Company (the "Assigned plots").

##### (2) The O&M Agreement

The Company and the O&M Contractor, which is a company held by the Company's shareholders in equal parts (33.3% each)<sup>2</sup>, have signed on November 2019 an agreement for the provision of operation and maintenance services regarding Alon Tavor Site, under which the O&M Contractor shall provide the services and labor required in accordance with the Company's requirements attached to the agreement (the "O&M Agreement").

During the term of the O&M Agreement, the Company shall pay the O&M Contractor certain payments, some of them are fixed and some of them are calculated as per KW/h produced. It should be noted that during 2021, certain change orders to the O&M Agreement were signed, including, inter alia, a change order with respect to the installation of a Diverter Damper and Evaporative Cooler, which were not anticipated prior to the execution of the O&M Agreement.

##### (3) Long Term Services Agreement ("LTSA")

On November 21, 2019, the Company signed with General Electric International, Inc and GE Global Parts & Products GmbH (jointly, "GE"), a long-term services agreement for the Combined Cycle Unit, under which GE will provide services and certain parts for the unit(s), under the terms as defined in the LTSA. In addition, the LTSA includes availability guarantee for the operation of the unit (s) by GE.

The LTSA shall be in force for a period of 15 years from the maintenance start date, as defined in the LTSA, unless terminated earlier in accordance with the provisions of the LTSA.

Following the signing of the LTSA, the Company purchased from GE the mandatory spare parts, as defined in the LTSA, in the value of USD 17 million. In case the Company is required to purchase additional mandatory spare parts which are not covered under the LTSA, it shall pay to GE for such additional mandatory spare parts payments based upon the time and material rates defined under the LTSA. Furthermore, the LTSA includes monthly fees and factored hours adder fee, and additional payments for extra work.

##### (4) Agreement for the Transmission of Natural Gas

On November 28, 2019, an agreement was signed between the Company and Israel Natural Gas Line Company Ltd. ("INGL") for the construction of the required natural gas installations for the transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site, and for the transmission services for the natural gas that is required for the operation of the relevant Generating Units. The term of the agreement is 15 years starting at December 2019, which may be extended, subject to the Company's choice, for an additional period of 5 years. The natural gas' quality specifications to be transported by INGL to the Alon Tavor Site are specified under the agreement.

The Company shall pay to INGL monthly payments for the natural gas capacity ordered by the Company and transmission fee, which is dependent on the natural gas quantities transmitted to the Alon Tavor Site.

---

<sup>2</sup> China Harbor Engineering Company Ltd. holds its interests in MRC Operation Ltd. via its Israeli subsidiary, PAN-MEDITERRANEAN ENGINEERING COMPANY LTD, company fully owned by China Harbor Engineering Company Ltd.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)

#### A. Commitments (cont'd)

##### (5) Natural Gas Purchase Agreement - ENERGEAN

On November 20, 2019, the Company entered into an agreement with Energean Israel Limited ("**Energean**"), according to which the Company will purchase natural gas for the operation of Alon Tavor Site, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall be in force until December 3, 2034. The actual transmission of the natural gas to the Alon Tavor Site began during 2022, although the commissioning of the Karish Reservoir was not officially completed.

During May 2021 and October 2022, two amendments to the agreement with Energean, which amend the commercial conditions in respect of commercial changes at the natural gas purchase market, were signed.

The prices under the agreement are based on agreed tariffs, all indexed to the weighted average production component as published from time to time by the EA and are subject to minimum price.

According to the agreement, the Company has an obligation for 'take or pay' quantities and the rights to resell or transfer any quantities of natural gas taken from Energean under the agreement.

On July 31, 2024, the Peaker Partnership entered into an agreement with Energean, according to which the Peaker Partnership will purchase natural gas for the operation of the Peaker Project's units, in accordance with the detailed mechanisms specified in the agreement.

The agreement shall come into force on the date of its signature and shall be in force for a period of 15 years from commercial operation. The actual transmission of the natural gas to the Peaker Project shall begin following its commissioning.

The agreement covers the required daily quantities according to the Peaker Partnership's assumptions regarding operating hours and consumption of the Peaker Project's units. In addition, the agreement includes Interruptible and Excess Gas layers, which provide the required flexibility of natural gas quantities due to the expected operational regime as 'Peaker' units.

The prices under the agreement are based on agreed tariffs, all indexed to the weighted average production component as published from time to time by the EA and are subject to minimum price.

According to the agreement, the Peaker Partnership has an obligation for 'take or pay' quantities and the rights to resell or transfer any quantities of natural gas taken from Energean under the agreement.

##### (6) Natural Gas Purchase Agreement - TAMAR

During 2023, the Company has signed agreement with the partners of Tamar, in order for the Group to have the flexibility to purchase additional gas quantities in times of shortages/failures in the gas suppliers' Reserves, with which the Group has agreements. The term of the agreement is until December 31, 2025, and extended from time to time.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

---

### Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)

#### A. Commitments (cont'd)

##### (7) Natural Gas Purchase Agreement - LEVIATHAN

During 2023, the Company has signed agreement with the partners of Leviathan, in order for the Group to have the flexibility to purchase additional gas quantities in times of shortages/failures in the gas suppliers' Reserves, with which the Group has agreements. The term of the agreement until June 2025 and extended from time to time.

##### (8) Diesel Fuel Storage and Maintenance Services Agreement

On November 2019, an agreement for Diesel fuel storage and Diesel line maintenance services was signed between the Company and Petroleum & Energy Infrastructures Ltd. ("PEI"). In accordance with the agreement, the Company uses a total storage capacity of 7,060 cubic meters of diesel fuel, within fuel tank of PEI's diesel fuel storage facility in Elroi (the "Fuel Tank"). Under the agreement, the Company does not use the entire Fuel Tank's volume, but solely a part of the full volume of the Fuel Tank. In addition, PEI shall provide maintenance services for the transmission of the diesel fuel from Elroi to Alon Tavor Site's infrastructure and transmission of diesel fuel services.

The term of the agreement is for a period of 15 years, commencing at December 2019.

The monthly fee for the volume of the Fuel Tank used under the agreement shall be in accordance with the tariff set from time to time in the Commodity and Services Price Order (Fuel Infrastructure Tariffs) for storage use. For the maintenance services of the infrastructure, the Company will pay the "Maintenance of Designated Lines for Consumer Owned Pipeline", in accordance with the pipeline's length, multiplied by the tariff per kilometer. Any other usage and transmission service from the diesel fuel source to Elroi will be paid in accordance with the tariff order that will be in effect on the day the service is provided.

The Company has signed during June 2022 and October 2023 addendums to the agreement with PEI for the temporary (until the completion of the construction of the new fuel oil tanks, as part of the Peaker Project) increase of the storage of diesel fuel oil in PEI's diesel fuel storage facility in Elroi by 900 cubic meters. Following the increase, the total amount of diesel fuel oil stored in the tank in PEI's diesel fuel storage facility in Elroi is 7,960 cubic meters.

##### (9) Natural gas resale

During 2022, the Group signed various contracts for purchasing and resale of natural gas surplus. Such agreements provide the Group flexibility with respect to the sale and purchase of natural gas quantities. The terms under the agreements are standard and provide the parties mutual rights for the purchase and sale of natural gas surplus. The agreements are for terms of one year and may be extended for additional periods automatically / upon mutual written consent of the parties.

#### B. Bank Guarantees

As of the date of these financial statements, the Company has provided bank guarantees as required under the Financing Agreements, for the benefit of few service providers, for the benefit of the Public Services Authority – Electricity, as required for compliance with the Company's Licenses terms and for the benefit of the Local Planning and Building Committee, to secure the Company's obligations to issue building permits for certain buildings located in the Alon Tavor Site.

The total amount of the bank guarantees provided by the Company are approximately NIS 41.6 million.

Notes to the Consolidated Financial Statements

---

**Note 23- Commitments and Guarantees (cont'd)****C. Liens**The Company

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Alon Tavor power plant and its power generation facilities (the "**Project**"), as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (2) A Floating lien, first-degree, on the Company's rights in the assets, including the Company's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the purchase, operation and maintenance of the Project, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (3) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all Company's VAT rights, as further detailed in the Senior Facility Agreement.
- (4) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to the Assigned Plots.
- (5) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge in a first-degree, on the Company's rights related to its holdings in the Peaker Partnership and in M.R.C Alon Tavor Energy 1 General Partner Ltd

The Peaker Partnership

- (1) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on the Partnership's rights in the assets, including the Partnership's rights and income related to and deriving from the assets, all in relation to the design, finance, construction operation and maintenance of the open cycle generation units at Alon Tavor power plant site and other related facilities ,as further detailed in the Senior Facilities Agreement by and between, among others, the Peaker Partnership and Bank Hapoalim B.M.
- (2) A Fixed lien, first-degree pledge and irrevocable assignment by pledge, on all of the Partnership's VAT rights, as further detailed in the SFA



## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 24 - Share-Based Payment Arrangement

During 2024, 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 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 input includes 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. The expenses recognized in 2024 are 5.7 NIS million, See also Note 22F regarding the fair value valuation.

### Note 25 - Related Parties

#### Transactions and balances with related and interested parties

Related/interested party	Nature of transaction	Transaction value	
		Year ended December 31, 2024	Year ended December 31, 2023
		Value of transactions NIS thousands	Value of transactions NIS thousands
<b>Revenues and expenses</b>			
Entity held by the same shareholders	O&M services	46,236	54,014
Company's Shareholders	Financing expenses	-	3,238
Company's Shareholder	Sales	86	425

Related/interested party	Statement of financial position	Balance in the statement of financial position	
		December 31, 2024	December 31, 2023
		NIS thousands	NIS thousands
Entity held by the same shareholders	Trade payables	6,253	7,999
Entity held by the same shareholders	Other receivables	5,698	145

**Notes to the Consolidated Financial Statements**

---

**Note 26 - Subsequent Events**

during 2025, following the date of these financial statements:

- The Company distributed all un distributed amounts of dividends declared during 2024.
- Following the date of the financial statements, the EA has published the decision about the supplementary tariffs cap, see also note 1E about the main changes from the earing procedure.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

## Note 27 - Condensed Financial Data for Tax Purposes

## A. Balance Sheet Data as of

	December 31, 2024	December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
<b>Current assets</b>		
Cash	108,970	70,788
Trade receivables	43,668	69,726
Other receivables	24,020	23,249
Derivative instruments	280	4,199
<b>Total current assets</b>	<b><u>176,938</u></b>	<b><u>167,962</u></b>
<b>Non-current assets</b>		
Pledged deposits	29,667	42,690
Inventory	39,960	74,244
Investments in equity accounted investees- cost	175,000	70,000
Derivative instruments	-	17,547
Fixed assets and right of use assets	1,458,281	1,467,375
Intangible assets	303,509	334,094
<b>Total non-current assets</b>	<b><u>2,006,417</u></b>	<b><u>2,005,950</u></b>
<b>Total assets</b>	<b><u>2,183,355</u></b>	<b><u>2,173,912</u></b>
<b>Current liabilities</b>		
Loans and borrowings	206,801	221,786
Trade payables	23,891	45,219
Other payables	57,421	37,249
Derivative instruments	3,733	147
<b>Total current liabilities</b>	<b><u>291,846</u></b>	<b><u>304,401</u></b>
<b>Non-current liabilities</b>		
Liabilities to banks	1,026,903	1,213,595
Long term loan from related party	106,838	-
Other non-current liabilities	7,067	1,667
Derivative instruments	55,335	-
Deferred tax liabilities	176,785	141,117
<b>Total non-current liabilities</b>	<b><u>1,372,928</u></b>	<b><u>1,356,379</u></b>
<b>Total liabilities</b>	<b><u>1,664,774</u></b>	<b><u>1,660,780</u></b>
<b>Equity</b>		
Share capital	*	*
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings	355,581	350,132
<b>Total equity</b>	<b><u>518,581</u></b>	<b><u>513,132</u></b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b><u>2,183,355</u></b>	<b><u>2,173,912</u></b>

(\*) Less than one thousand NIS.

## Notes to the Consolidated Financial Statements

### Note 27 - Condensed Financial Data for Tax Purposes (cont'd)

#### B. Statement of operations data

	For the year ended December 31, 2024	For the year ended December 31, 2023
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
Revenues	646,145	706,463
Other income	2,628	646
Total Revenues	<u>648,773</u>	<u>707,109</u>
Manufacturing & Maintenance expenses	(334,673)	(408,051)
Salaries and subcontractors' expenses	(29,207)	(20,486)
Administrative and IT expenses	(1,749)	(2,841)
	<u>(365,629)</u>	<u>(431,378)</u>
<b>Operating profit before depreciation and amortization</b>	<b>283,144</b>	<b>275,731</b>
Depreciation and amortization	(98,077)	(79,366)
<b>Operating profit</b>	<b>185,067</b>	<b>196,365</b>
Financing income	74,725	196,316
Financing expenses	(130,303)	(142,162)
<b>Financing expenses, net</b>	<b>55,578</b>	<b>54,154</b>
<b>Profit before taxes on income</b>	<b>129,489</b>	<b>250,519</b>
Tax expenses	31,949	61,594
<b>Profit for the period</b>	<b>97,540</b>	<b>188,925</b>

#### C. Changes in Equity Statements

	Share Capital (*)	Share premium	Retained earnings
	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>	<u>NIS thousands</u>
<b>Balance as at December 31, 2022</b>	-	(**)262,614	425,614
Dividends to owners	-	(105,198)	(105,198)
Profit for the year	-	188,925	188,925
<b>Balance as at December 31, 2023</b>	-	<u>346,341</u>	<u>509,341</u>
Dividends to owners	-	(88,300)	(88,300)
Profit for the year	-	97,540	97,540
<b>Balance as at December 31, 2024</b>	<u>-</u>	<u>355,581</u>	<u>518,581</u>

(\*) Represents an amount lower than one thousand NIS.

(\*\*) Classification.