

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום

31.03.2025



מבטח
שמיר



תוכן עניינים

פרק א'

2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025.

פרק ב'

20 דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ
2025.

פרק ג'

50 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי.



פרק א

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד מרץ 2025 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021395) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

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

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

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

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ	ליום 31 במרץ	הסברי החברה (רבעון 1 2025 ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2024)
	2025	2024	2024	2024
נכסים שוטפים	1,980,176	1,893,056	1,861,104	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
נכסים שאינם שוטפים	3,166,009	2,677,455	3,015,077	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
סה"כ נכסים	5,146,185	4,570,511	4,876,181	
התחייבויות שוטפות	1,035,980	1,281,992	1,286,238	הירידה נובעת, בעיקר, מסיווג אשראי בחברה מאוחדת, מניף, מז"ק לז"א.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,012,709	1,305,391	1,538,255	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן ארוך בחברה מאוחדת, מניף.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,696,242	1,635,081	1,659,579	הגידול בהון נובע, בעיקר, מרווח כולל שנוצר בתקופה, בעיקר כתוצאה משערוך השקעות וחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות.
זכויות שאינן מקנות שליטה	401,254	348,047	392,109	
סה"כ הון	2,097,496	1,983,128	2,051,688	
סה"כ התחייבויות והון	5,146,185	4,570,511	4,876,181	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון 1 2025 מול רבעון 1 2024)
	2025	2024	
רווח שוטף	20,220	25,322	78,907
הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)			
רווח (הפסד) אחר (*)	10,643	(12,044)	(7,810)
הרווח לתקופה הנוכחית וההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, משיערוך חברות טכנולוגיה. (**)			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	30,863	13,278	71,097
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	35,934	8,403	65,659
רווח בסיסי למניה	3.26	1.39	7.48
רווח מדולל למניה	3.22	1.37	7.16

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

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025		
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹
חברות טכנולוגיה								
7,051	7,051	-	(6,111)	(6,111)	-	3,319	3,319	-
(1,431)	-	(1,431)	(713)	-	(713)	(98)	-	(98)
(1,768)	-	(1,768)	(128)	-	(128)	(110)	-	(110)
(1,789)	791	(2,580)	(34)	592	(626)	-	-	-
(13,187)	-	(13,187)	(3,484)	-	(3,484)	(3,117)	-	(3,117)
-	-	-	-	-	-	(2,214)	-	(2,214)
(17,381)	(17,381)	-	(6,674)	(6,674)	-	304	304	-
(7,559)	(7,559)	-	(1,193)	(1,193)	-	427	427	-
(3,631)	(3,631)	-	(1,602)	(1,602)	-	(602)	(602)	-
987	987	-	2,665	2,665	-	3,503	3,503	-
2,442	2,442	-	163	163	-	(7,690)	(7,690)	-
(9,074)	(9,074)	-	1,163	1,163	-	9,875	9,875	-
(45,340)	(26,374)	(18,966)	(15,948)	(10,997)	(4,951)	3,597	9,136	(5,539)
נדל"ן								
13,109	-	13,109	2,927	-	2,927	2,883	-	2,883
1,757	-	1,757	824	-	824	(248)	-	(248)
9,637	9,637	-	816	816	-	-	-	-
3,337	-	3,337	1,032	-	1,032	752	-	752
9,886	9,886	-	(249)	(249)	-	(279)	(279)	-
507	507	-	31	31	-	79	79	-
2,671	-	2,671	1,592	-	1,592	534	-	534
91	91	-	(88)	(88)	-	1,707	1,707	-
40,995	20,121	20,874	6,885	510	6,375	5,428	1,507	3,921
מבטח אור								
לגיל השלישי								
נכס בהרצליה								
נכס ברמת גן								
נכסים בקנדה								
אחרות								
סה"כ								

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
אנרגיה									
32,527	-	32,527	16,588	-	16,588	7,666	-	7,666	MRC Alon (*) Tavor
(5,931)	-	(5,931)	(1,652)	-	(1,652)	(222)	-	(222)	שמיר אנרגיה
26,596	-	26,596	14,936	-	14,936	7,444	-	7,444	סה"כ
השקעות מימוניות									
75,654	-	75,654	17,345	-	17,345	21,004	-	21,004	מניף
(7,241)	-	(7,241)	(7,406)	-	(7,406)	(7,834)	-	(7,834)	דוידסון
4,869	-	4,869	2,381	-	2,381	1,417	-	1,417	Finergy Capital
73,238	-	73,238	12,320	-	12,320	14,587	-	14,587	סה"כ
96,383	(6,253)	102,636	18,193	(10,487)	28,680	31,056	10,643	20,413	סה"כ תרומת המגזרים
(1,557)	(1,557)	-	(1,557)	(1,557)	-	-	-	-	השקעות אחרות
(18,558)	-	(18,558)	(2,620)	-	(2,620)	379	-	379	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(4,322)	-	(4,322)	(738)	-	(738)	(572)	-	(572)	מיסים על הכנסה
71,097	(7,810)	78,907	13,278	(12,044)	25,322	30,863	10,643	20,220	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(**) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

חלק החברה בתוצאות MRC ברבעון הראשון לשנת 2025 (המוחזקת באמצעות קבוצת שמיר אנרגיה בשיעור כ-33.3%) עמד על סך של כ-7.6 מיליון ש"ח. על תוצאות אלו קיימת השפעה של רווחים הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של MRC וכן שיערוך של הלוואות מבנקים. שני פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו, ללא השפעת תזרים על MRC בתקופת הדוח.

סך ההכנסות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2025 מנגזרים משובצים ועסקאות גידור, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-64.8 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד סך ההוצאות עמדו על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים, הנובעות מהשינויים בשער האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות ברבעון על סך של כ-52.6 מיליון ש"ח (לתקופה המקבילה אשתקד הכנסות השיערוך עמדו על סך של כ-8.5 מיליון ש"ח).

סך ההכנסות של MRC לרבעון הראשון לשנת 2025 עמדו על 166.5 מיליון ש"ח, המשקף ירידה של כ-13.8% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם, מציגה MRC רווח תפעולי של כ-31.2 מיליון ש"ח, המשקף ירידה של כ-55.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת, בעיקר, מירידה בכמות האנרגיה המיוצרת והן מהחלת החלטת רשות החשמל בנוגע לפיקוח על התעריפים המשלימים בשוק ה-SMP.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

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

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2024	2024	2025
התזרים לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.	(421,948)	(219,287)	(209,112)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית נובע בעיקר מהשקעה בפרוייקטים בהקמה ונדל"ן להשקעה. התזרים לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתמורה ממימוש השקעות בניכוי השקעות חדשות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו.	71,064	(5,041)	(23,400)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש) לפעילות השקעה
התזרים לתקופה נובע בעיקר מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף. התזרים לתקופה המקבילה נבע בעיקר, מתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת שמיר אנרגיה, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף.	618,480	489,137	226,927	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
1,847,806	1,880,514	1,967,432	יתרות נכסים נזילות (*)
(2,782,064)	(2,558,175)	(3,020,504)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(934,258)	(677,661)	(1,053,072)	נכסים נטו
1.8	2.5	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

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

2. מאפייני מימון

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				2025	
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(1,170,295)	(2,365,120)	1,194,825	(1,106,017)	(2,365,120)	1,259,103	(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	יתרה לתחילת תקופה
(38,030)	-	(38,030)	(19,095)	(19,095)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז / ששולם
(17,269)	-	(17,269)	-	-	-	(14,043)	-	(14,043)	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	301,570	-	301,570	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	(272,777)	272,777	-	(86,640)	86,640	-	(42,289)	42,289	קבלת הלוואות, נטו
-	(120,622)	120,622	-	(100,927)	100,927	-	(198,681)	198,681	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת ³

³ ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				2025		
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)		
-	179,912	(179,912)	-	50,061	(50,061)	-	53,854	(53,854)	תשלומי ריבית	
46,146	-	46,146	4,800	-	4,800	-	-	-	תקבולי דיבידנד/דיבידנד לקבל	
65,246	-	65,246	91	-	91	1,641	-	1,641	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות	
(57,480)	-	(57,480)	(3,449)	-	(3,449)	(7,444)	-	(7,444)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות	
24,732	-	24,732	619	-	619	(728)	-	(728)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו	
(27,176)	-	(27,176)	(6,328)	-	(6,328)	(23,995)	-	(23,995)	השקעה בנדל"ן ופרויקטים בפיתוח	
(379,086)	-	(379,086)	(176,062)	-	(176,062)	(173,366)	-	(173,366)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו	
(22,726)	-	(22,726)	(6,058)	-	(6,058)	(9,817)	-	(9,817)	הפסדים מפרויקטים	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				2025	
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
165,465	-	165,465	24,411	-	24,411	29,965	-	29,965	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
432,461	-	432,461	359,607	-	359,607	155,120	-	155,120	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק
(63,917)	(18,371)	(45,548)	(6,913)	14,966	(21,879)	(18,921)	11,868	(30,789)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיוסי ששולמו בניכוי הכנסות מימון נטו
(172,707)	(185,086)	12,379	(44,837)	(51,420)	6,583	(57,225)	(63,191)	5,966	הכנסות (הוצאות) מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות
(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	(677,661)	(2,558,175)	1,880,514	(1,053,072)	(3,020,504)	1,967,432	יתרה לסוף התקופה

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

4. תמהיל השקעות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה את שווי נכסיה מול התחייבויותיה בהקשר של סוגית המימון והנזילות וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של השקעותיה העיקריות של החברה, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים⁴:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	72%
מגדלי הוד השרון	5%
MRC Alon Tavor	4%
Lendbuzz	4%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	87%

5. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2025, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ- 23,024 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

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

⁴ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

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

מאיר שמיר

מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת

יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 27 במאי 2025



נספח א

דוח סולו מורחב

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	66,593	33,809	41,480
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	8,496	-	-
הלוואות לזמן קצר	100,272	159,406	104,832
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,105	3,741	3,992
סה"כ נכסים שוטפים	178,466	196,956	150,305
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	1,139,297	1,158,234	1,142,627
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	417,956	416,055	410,877
נדל"ן להשקעה	118,049	90,826	115,859
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	8,096	2,054	8,482
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,683,398	1,667,169	1,677,845
סה"כ נכסים	1,861,864	1,864,125	1,828,150
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	127,324	31,844	132,101
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	16,581	32,081	14,943
סה"כ התחייבויות שוטפות	143,905	63,925	147,044
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	18,137	162,677	18,239
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	3,580	2,442	3,288
סה"כ התחייבות לזמן ארוך	21,717	165,119	21,527
הון			
הון קרנות ועודפים	1,696,242	1,635,081	1,659,579
סה"כ התחייבויות והון	1,861,864	1,864,125	1,828,150

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך			
מניף	277,525	289,896	237,816
מגדלי הוד השרון	222,116	224,886	222,023
קבוצת שמיר אנרגיה (*)	399,713	385,971	387,625
TVJ	-	-	45,278
דוידסון	22,382	15,329	23,220
BEAN	6,064	6,026	6,826
Supplant	7,831	5,101	10,942
Supplant Agro	519	-	796
מירוס	14,948	14,948	14,948
Bon MS Holdings	6,484	6,243	8,788
Bon MS Evanston	15,410	15,434	14,310
Bon MS Greensburg	1,993	1,989	2,007
Bon MS Davis	3,553	3,457	3,539
Target Ytrium	9,638	9,825	9,727
Accelario	6,845	6,687	6,856
Stardom	21,798	22,296	21,688
ג'רביניה	4,828	4,828	4,828
מבטח אור לגיל השלישי	26,620	27,371	24,314
Mivtach MS Holdings (נכסים בקנדה)	54,023	56,870	49,035
Finergy Capital LLC	29,585	33,343	58,014
UNBOX Investments	6,385	4,171	-
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	4,387	4,626	5,654
	1,142,627	1,139,297	1,158,234

(*) השקעה בחברות קסם אנרגיה, MRC Alon Tavor ושותפויות שונות בתחום האנרגיה מתחדשת הינן חלק מהשקעת החברה בשמיר אנרגיה, כפועל יוצא מריכוז כלל פעילות האנרגיה של הקבוצה תחת חברה זו.

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	66,392	56,208	63,073
קרן SOMV	15,796	26,198	15,492
קרן SOMV2	4,672	11,896	5,885
קרן Target	28,106	30,738	28,709
LENDBUZZ	183,457	181,632	179,954
השקעות אחרות	119,533	109,383	117,764
	417,956	416,055	410,877

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
דמי שכירות, יעוץ וניהול	540	514	2,560
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי			
המאזני, נטו ממס	18,286	25,619	97,288
הכנסות אחרות			
הכנסות מימון, נטו	9,255	6,674	12,358
רווח (הפסד) ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות	9,282	(12,561)	(26,211)
רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(412)	(402)	9,670
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,547)	(5,864)	(20,296)
רווח לפני מיסים על הכנסה	31,404	13,980	75,369
מיסים על הכנסה	(541)	(702)	(4,272)
רווח לתקופה	30,863	13,278	71,097



פרק ב

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

23	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
24-25	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
26	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
27	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
28-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
31-33	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
34-49	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 425,804 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-12,471 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים, שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 במאי, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

327,019	325,427	322,566
(*) 1,488,323	1,548,859	1,629,066
-	-	8,496
33,122	6,228	7,305
434	336	464
12,206	12,206	12,279
1,861,104	1,893,056	1,980,176

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים שוטפים
מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

660,405	729,475	669,606
410,877	416,055	417,956
(*) 1,793,714	1,421,471	1,905,049

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

נדל"ן להשקעה

2,864,996	2,567,001	2,992,611
-----------	-----------	-----------

115,859	90,826	118,049
---------	--------	---------

8,306	1,070	29,712
-------	-------	--------

1,989	1,791	1,748
-------	-------	-------

9,527	3,464	9,341
-------	-------	-------

438	542	430
-----	-----	-----

9,727	9,727	9,727
-------	-------	-------

4,235	3,034	4,391
-------	-------	-------

3,015,077	2,677,455	3,166,009
-----------	-----------	-----------

4,876,181	4,570,511	5,146,185
-----------	-----------	-----------

פרוייקטים בהקמה בתחום האנרגיה

רכוש קבוע, נטו

נכס בגין זכות שימוש

הוצאות מימון נדחות

מוניטין

מיסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
856,606	856,834	525,132
118,158	119,248	118,415
231,206	242,724	338,849
881	803	884
40,523	35,896	28,375
38,864	26,487	24,325
1,286,238	1,281,992	1,035,980
1,013,123	793,977	1,286,563
14,922	13,520	15,295
465,101	446,324	663,861
32,921	46,246	34,613
3,286	2,281	3,580
8,388	2,375	8,280
278	440	278
236	228	239
1,538,255	1,305,391	2,012,709
49,300	49,300	49,300
1,610,279	1,585,781	1,646,942
1,659,579	1,635,081	1,696,242
392,109	348,047	401,254
2,051,688	1,983,128	2,097,496
4,876,181	4,570,511	5,146,185

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג – סמנכ"ל כספים

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 במאי, 2025

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
888	113	113
786	181	211
423,289	97,608	121,784
32,769	10,249	90
34,585	10,694	14,435
9,670	-	-
-	-	9,282
501,987	118,845	145,915
53,210	12,231	14,843
196,460	45,453	54,085
22,726	6,058	9,744
29,336	12,560	-
-	402	412
301,732	76,704	79,084
200,255	42,141	66,831
(51,043)	(11,246)	(13,773)
149,212	30,895	53,058
(1,338)	(6,647)	2,367
(4,100)	1,772	2,704
(5,438)	(4,875)	5,071
143,774	26,020	58,129

הכנסות:

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

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
הפסדים ממימון פרויקטים ושינוי בערך מלאי
הפסד ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

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

71,097	13,278	30,863
78,115	17,617	22,195
149,212	30,895	53,058

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

7.48	1.39	3.26
7.16	1.37	3.22

רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
בסיסי

9,506	9,548	9,463
9,523	9,553	9,493

מדולל

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

65,659	8,403	35,934
78,115	17,617	22,195
143,774	26,020	58,129

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(52,930)	3,419	294,822	5,344	(100,780)	1,204,295	1,659,579	392,109	2,051,688
-	-	-	-	-	-	-	30,863	30,863	22,195	53,058
-	-	2,704	2,367	-	-	-	-	5,071	-	5,071
-	-	2,704	2,367	-	-	-	30,863	35,934	22,195	58,129
-	-	-	-	693	-	-	-	693	(693)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,043)	(14,043)
-	-	-	-	-	36	-	-	36	-	36
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,686	1,686
-	-	-	-	693	36	-	-	729	(13,050)	(12,321)
49,300	256,109	(50,226)	5,786	295,515	5,380	(100,780)	1,235,158	1,696,242	401,254	2,097,496

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת החשבון:
רווח לשנה
רווח כולל אחר לתקופה
רווח כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברות מאוחדות
דיבידנד ששולם בחברות מאוחדות
תשלום מבוסס מניות
תשלום מבוסס מניות בחברות
מאוחדות

יתרה ליום 31 במרץ 2025

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

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

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

דיבידנד שהוכרז

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 31 במרץ 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(48,830)	4,757	86,825	5,118	(86,586)	1,171,228	1,437,921	233,146	1,671,067
-	-	-	-	-	-	-	71,097	71,097	78,115	149,212
-	-	(4,100)	(1,338)	-	-	-	-	(5,438)	-	(5,438)
-	-	(4,100)	(1,338)	-	-	-	71,097	65,659	78,115	143,774
-	-	-	-	-	-	-	-	207,789	96,906	304,695
-	-	-	-	-	-	-	-	1,328	(1,328)	-
-	-	-	-	-	-	(14,194)	-	(14,194)	-	(14,194)
-	-	-	-	(1,120)	-	-	-	(1,120)	(5,876)	(6,996)
-	-	-	-	-	-	-	(38,030)	(38,030)	-	(38,030)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,269)	(17,269)
-	-	-	-	-	226	-	-	226	-	226
-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,415	8,415
-	-	-	-	-	207,997	(14,194)	(38,030)	155,999	80,848	236,847
49,300	256,109	(52,930)	3,419	294,822	5,344	(100,780)	1,204,295	1,659,579	392,109	2,051,688

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

מימוש אופציות בחברה מאוחדת

רכישת מניות באוצר

רכישת מניות באוצר בחברה

מאוחדת

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברות

מאוחדות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
149,212	30,895	53,058
(571,160)	(250,182)	(262,170)
(421,948)	(219,287)	(209,112)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לתקופה

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

(28,519)	(1,658)	(881)
52,985	-	-
(28,961)	(1,792)	(6,563)
12,261	91	1,641
(18,870)	(5,258)	(2,589)
(8,306)	(1,070)	(24,943)
(554)	(73)	(57)
-	-	193
31,357	1,675	522
(6,625)	(1,056)	(1,250)
68,346	5,000	10,527
(2,050)	(900)	-
71,064	(5,041)	(23,400)

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
חלוקת דיבידנד
חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(43,719)	169,157	(61,215)
495,000	150,000	563,704
(146,500)	(229,250)	(565,200)
-	-	105,000
(32,004)	(3,267)	-
(14,194)	-	-
(6,996)	-	-
239,686	100,927	198,681
(119,064)	-	-
301,570	301,570	-
(38,030)	-	-
(17,269)	-	(14,043)
618,480	489,137	226,927

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

267,596	264,809	(5,585)
60,509	60,509	327,019
(1,086)	109	1,132
327,019	325,427	322,566

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
27,016	13,091	(9,094)
3,125	-	-
8,641	441	1,722
(32,769)	(10,249)	(90)
15,035	4,800	30,774
(805)	(531)	(188)
373	90	103
(2,379)	(2,184)	138
(162)	-	-
(419,849)	(97,607)	(122,818)
(6,403)	(5,682)	588
(9,670)	402	412
22,726	6,058	9,744
1,086	(109)	(1,132)
(394,035)	(91,480)	(89,841)
(721,278)	(209,750)	(286,144)
342,192	33,688	112,778
165,465	(*) 24,411	29,965
6,658	(*) (736)	(1,442)
29,838	(6,315)	(27,486)
(177,125)	(158,702)	(172,329)
(571,160)	(250,182)	(262,170)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) סווג מחדש.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
179,912	50,154	53,854
176,725	27,433	30,358
33,145	5,911	26,606
		תשלומי ריבית
		תקבולי ריבית
		תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,189	-	-
7,092	-	-
-	19,095	-
30,000	-	-
-	3,125	-
		גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים והתחייבויות אחרות
		גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים
		דיבידנד לבעלי מניות החברה שהוכרז וטרם שולם
		דיבידנד לקבל מחברה כלולה
		תמורה מותנית לקבל בעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. החל משנת 2022, כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב לראשונה מאז דצמבר 2018 במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית לטווח של 5.25% ל-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2001. במהלך שנת 2025, קרי למעלה משנה וחצי לאחר ההעלאה האחרונה של שיעור הריבית בארה"ב כחלק ממדיניותו של הבנק המרכזי בארה"ב להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הבנק עדכן את שיעור הריבית לשיעור של 4.5%, וזאת במטרה להביא להורדת שיעור האינפלציה בארה"ב ליעד של 2%.

להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם, לרבות במדינת ישראל. על אף שבנק ישראל החליט להותיר את השיעור האמור על כנו בהחלטותיו האחרונות, בהודעותיו האחרונות לציבור, ציין בנק ישראל כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים והפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית, והכל בכפוף להימשכותה ותוצאותיה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה").

בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 עמד על 3.4% (לעומת 3% בשנת 2023), וצפוי לעמוד על שיעור של 2.6% במהלך שנת 2025 ועל שיעור של 2.3% בשנת 2026.

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. למועד הדוח, שיעור של כ-98% מתיק אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-78% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים. 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 ועתידה לקבל מלקוחותיה השונים אינן צמודות מדד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להערכת מניף תיתכן השפעה עקיפה של מצב האינפלציה ועליית הריבית על מניף בשני אופנים. האחד עליה בתשומות של 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 סיכויי האשראי של לקוחות מניף. בבחינת מצב הענף התממשות תרחיש זה הביא ויביא להמשך מגמת הירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל, קיטון בכמות העסקאות בשוק הנדל"ן, ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ובכך להגדיל סיכויי האשראי של לקוחות מניף. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטחון בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר וכמו כן פרופיל העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר מה שמאידך מקטין את סיכון האשראי של מניף.

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

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

חברות הטכנולוגיה המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית הריבית לרעה בשל צמצום בהשקעות האקוויטי בתקופה זו. בנוסף, המשך ההאטה הכלל משקית עשויה לגרום לצמצום בפעילותן העסקית.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים (להלן - "המלחמה"). המלחמה העלתה את אי הציביות 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 המפרסמים 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, אין ביכולתה של מניף במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה. במהלך שנת 2024 לאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט שכללה מניף את מודל ההפרשה להפסדי אשראי כולל הוספת פרמטרים איכותיים למודל. בנוסף בוצעה עבודה של יועצים חיצוניים לתיקוף המודל. לאור התקיימותו של אחד מהפרמטרים האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הפרמטר האיכותי האמור, לרבות המשך אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חברות ברזל" והאפשרות להרחבתה לזירות נוספות, ועלייה בינונית בסיכון הענפי, החליט דירקטוריון מניף להמשיך להפריש את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של החברה בגין הפרמטרים האיכותיים, בשיעור של 25% מעל המודל הבסיסי, ומשך ליום 31 במרץ 2025, שיעור ההפרשה הכללית עמד על כ-0.567%.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. (המשך)

מבחינת מקורות המימון של מניף ותזרים המזומנים החזוי של מניף לשנתיים הקרובות, הואיל ומניף השלימה בחודשים ינואר ואפריל 2025 הנפקה והרחבת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-346 מיליון ש"ח 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 הבנקאי המחייבת עד ינואר 2026, וכן ובחודש מרץ 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי ד' להארכת מסגרת האשראי בנקאי מחייבת לזמן ארוך בסך 240.2 מיליון ש"ח וזאת עד חודש מרץ 2028, וכן בחודש אפריל 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי ב' לחידוש הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח וקבלת אשראי נוסף בסך של 150 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים עד חודש אפריל 2028 ולהארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת עד אפריל 2026, אשר התווספו למקורות המימון הקיימים שלה, ובהתאם להתחייבויות הקיימות של מניף לרבעונים הקרובים, אזי, לדעת הנהלת ודירקטוריון מניף, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי שלה לשנתיים הקרובות, אין למניף בעיית נזילות וכי בידיה מקורות כספיים מספיקים לפעילות השוטפת והעסקית שלה, וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של מניף במהלך העסקים הרגיל וכן שמירה על מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומתאגידים פיננסיים, ויכולת גיוס אשראי נוסף מהבנקים ומשוק ההון.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזחים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

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

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

ליום 31 במרץ 2025, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2024. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל מדד בגין נקודות	שער החליפין היציג של		
	הדולר	היורו	
	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
102.00	3.718	4.0219	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרץ 2025 ליום 31 במרץ 2024
98.70	3.681	3.9791	
100.93	3.647	3.7964	ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	שיעור השינוי:
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 31 במרץ 2025 ביום 31 במרץ 2024
0.29	1.94	5.94	
0.95	1.49	(0.81)	
			לשנה שהסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2024
3.24	0.55	(5.36)	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2025 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	
66,392	3,319	-	63,073	מכשיר פיננסי:
183,457	3,503	-	179,954	השקעה בגילת (*)
8,229	(7,690)	-	15,919	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
8,496	8,496	-	-	השקעה ב- Beyeonics Vision (**)
				השקעה ב-Acronis

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 5,627 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 60,765 אלפי ש"ח.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2024	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,208	(6,111)	-	62,319	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
26,198	(6,674)	-	32,872	השקעה בקרן SOMV (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,073	7,050	(6,296)	62,319	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
15,492	(17,381)	-	32,872	השקעה בקרן SOMV (*)
5,885	(7,559)	355	13,089	השקעה בקרן SOMV (*)
5,963	(7,840)	495	13,308	השקעה ב- Scpio (**) (*)

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

(2) רמות שווי הוגן:

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

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
396,201	320,175	8,496	67,530
187,611	187,611	-	-
255,196	255,196	-	-
30,250	30,250	-	-
<u>869,258</u>	<u>793,232</u>		
		<u>8,496</u>	<u>67,530</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות
הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות
הלוואות לחברות קבלניות
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
411,811	354,305	-	57,506
207,073	207,073	-	-
242,604	242,604	-	-
4,245	4,245	-	-
<u>865,733</u>	<u>808,227</u>	<u>-</u>	<u>57,506</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות
הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות
הלוואות לחברות קבלניות
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 31 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>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות
הלוואות לחברות קבלניות
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד
פירעון

סה"כ

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

השקעה במניות	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
324,267	183,739	261,623	22,115	115,859	907,603
-	339	-	6,563	2,602	9,504
(1,642)	-	-	-	-	(1,642)
-	1,666	-	-	-	1,666
(2,450)	1,867	(6,427)	1,572	(412)	(5,850)
320,175	187,611	255,196	30,250	118,049	911,281

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה במהלך התקופה:
השקעות נוספות
תמורה שהתקבלה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד
יתרה ליום 31 במרץ 2025

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

השקעה במניות	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
359,540	204,415	234,630	4,182	86,130	888,897
1,792	1,249	-	-	5,098	8,139
-	(1,675)	-	-	-	(1,675)
-	452	-	-	-	452
(7,027)	2,632	7,974	63	(402)	3,240
354,305	207,073	242,604	4,245	90,826	899,053

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה במהלך התקופה:
השקעות נוספות
תמורה שהתקבלה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד
יתרה ליום 31 במרץ 2024

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(54,044)	-	-	(3,160)	(38,783)	(12,101)	התנועה במהלך השנה:
58,818	20,059	19,065	-	9,798	9,896	תמורה שהתקבלה
3,503	-	(967)	-	3,503	967	השקעות נוספות
(2,296)	-	-	-	(2,296)	-	מיון מהלוואות להשקעה
12,725	9,670	(165)	30,153	7,102	(34,035)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
						הוכר ברווח והפסד
<u>907,603</u>	<u>115,859</u>	<u>22,115</u>	<u>261,623</u>	<u>183,739</u>	<u>324,267</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
122,108	-	-	-	290	121,818	-	הכנסות:
-	(550)	-	300	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
							הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות ועסקאות
90	-	-	9,702	3,828	(7,901)	(5,539)	משותפות
122,198	(550)	-	10,002	4,118	114,167	(5,539)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
9,282	-	-	-	149	-	9,133	רווח מממוש ומעליית ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(412)	-	-	-	(412)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(8,999)	550	-	(4,030)	(1)	(5,518)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(48,899)	-	-	2,695	5	(51,599)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(9,744)	-	-	-	-	(9,744)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
63,426	-	-	8,667	3,859	47,306	3,594	תוצאות המגזר
3,405							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
66,831							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)							
סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
97,901	-	-	-	263	97,638	-	הכנסות:
-	(250)	-	-	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
							הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות ועסקאות
							משותפות
10,249	-	-	16,664	6,132	(7,593)	(4,954)	
108,150	(250)	-	16,664	6,395	90,295	(4,954)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(12,560)	-	(1,557)	-	(8)	-	(10,995)	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(402)	-	-	-	(402)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,752)	250	-	(*) (1,943)	(*) (1)	(*) (6,058)		הוצאות הנהלה וכלליות
(41,171)	-		(*) 346	(*) (1)	(*) (41,516)		הכנסות (הוצאות) מימון
(4,676)	-	-	-	-	(*) (4,676)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
41,590	-	(1,557)	15,068	5,983	38,045	(15,949)	תוצאות המגזר
551							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
42,141							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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	
424,963	-	-	-	1,560	423,403 (*)	-	הכנסות:
-	(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)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(26,211)	-	(1,557)	-	1,853	-	(26,507)	רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(3,125)	-	-	(3,125)	-	-	-	הוצאות אחרות
9,670	-	-	-	9,670	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(32,023)	1,900	-	(13,914)	(5)	(20,004)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(173,962)	263	-	8,773	7	(183,005)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(22,725)	-	-	-	-	(22,725)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
209,356	-	(1,557)	28,732	35,865	191,788	(45,472)	תוצאות המגזר
(21,187)							הנהלה וכלליות ואחרות
34,588							הכנסות מימון
(22,502)							הוצאות מימון
200,255							רווח לפני מיסים על הכנסה
(51,043)							בדוח המאוחד
							מיסים על הכנסה
149,212							רווח נקי לשנה

(*) הכנסות מלקוח עיקרי בשנת 2024 היו 62,219 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
17,646	35,861	26,095
1,099,105	1,084,710	1,099,087
(244,188)	(38,997)	(250,551)
(353,770)	(563,001)	(349,294)
<u>518,793</u>	<u>518,573</u>	<u>525,337</u>
 216,109	 216,005	 218,878
 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>
 <u>222,116</u>	 <u>222,022</u>	 <u>224,885</u>

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

חלק הקבוצה בנכסים, נטו

ערבות שהועמדה

סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>80,157</u>	<u>19,671</u>	<u>20,348</u>
 <u>28,869</u>	 <u>6,649</u>	 <u>6,544</u>
 <u>12,221</u>	 <u>2,815</u>	 <u>2,770</u>
 <u>9,313</u>	 <u>-</u>	 <u>-</u>

הכנסות

רווח נקי לתקופה

חלק הקבוצה ברווח

דיבידנד שהתקבל

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		נכסים שוטפים נכסים לא שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות נכסים, נטו
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
236,936	337,833	225,968	
2,662,780	2,323,534	2,678,488	
(616,493)	(305,531)	(603,309)	
(1,725,143)	(1,771,146)	(1,714,250)	
558,080	584,690	586,897	
189,660	200,697	199,266	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הכנסות רווח לתקופה חלק הקבוצה ברווח דיבידנד שהתקבל
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
648,773	193,278	166,526	
106,654	49,764	28,817	
35,551	16,588	9,606	
4,800	-	30,000	

(1) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

(2) החברות הכלולות האחרות לא צורפו מכיוון שאינן עומדות בתנאים לצירוף.

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

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 14 בינואר 2025, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי א', לפיהן הווארחה תקופת האשראי של הלוואה, שעמדה לפרעון בחודש ינואר 2025 בסך 270 מיליון ש"ח עד לחודש ינואר 2027 וכן הווארחה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאית המחייבת בסך 100 מיליון ש"ח שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2026, 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.
- ביום 30 בינואר 2025 השלימה מניף הנפקת 200 מיליוני ש"ח ע.נ. 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'), 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.
- ביום 30 בינואר 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור על 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), המירה 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%. מניף ייעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוון חשבונאי לפי תקן IFRS9.
- ג. במהלך ינואר 2025 שילמה קסם אנרגיה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה) (להלן: "קסם") לחברת ניהול המערכת "נגה" עבור סקר החיבור שניתן לקסם בדצמבר 2024.
- ד. ביום 12 בפברואר 2025 פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 70502 בעניין תקרות על תעריפי האנרגיה הרלבנטיים לתחנות כוח קונבנציונאליות, לרבות עבור קסם. על פי ההחלטה הועלתה התקרה באופן משמעותי מגובה התקרה שפורסם בשימוע אשר קדם לאותה החלטה. עיקר השינוי נעוץ ממתן מקדם יותר גבוה למחיר הגז הנורמטיבי לפיו מחושבת התקרה וכן מתן מחיר גבוה יותר להתנעות.
- ה. ביום 24 במרץ 2025 פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 70804 בדבר האסדרה לגבי תעריף הזמינות הרלבנטי לקסם. על פי האסדרה צפויה קסם לקבל תעריף זמינות מינימאלי של 3.31 אגורות לקילוואט זמין כל עוד יתקבל אישור תעריף עד 30.6.2026. על אף האמור, ככל שקסם תהיה תחנת הכוח הראשונה בצפון גוש דן לקבל אישור תעריף על פי האסדרה האמורה ולהשלים סגירה פיננסית, תינתן תוספת של 0.5 אג' לתעריף הזמינות האמור. תעריף הזמינות אף עשוי לעלות ככל שהשלמת בניית תחנת הכוח תתבצע במהלך 2029.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 10 באפריל 2025 חתמה קסם אנרגיה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה, בה מחזיקה החברה, בשרשרת (באמצעות החברה הבת קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן: "שמיר אנרגיה"), כ- 42.4% מהון המניות) (להלן: "קסם") על הסכם עם שותפים בפרויקט תמר (להלן: "שותפי תמר") לרכישת גז טבעי (GSPA) (להלן: "ההסכם"), אשר ישמש את תחנת הכוח במחזור משולב שעתידיה לקום בסמוך למחלף קסם (להלן: "התחנה" או "תחנת הכוח קסם"). על-פי ההסכם, התחייבו שותפי תמר לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm), כמויות גז יומיות בהיקף שנתי מצטבר מקסימלי של BCM 0.8, החל ממועד תחילת האספקה המסחרית, הצפוי בשנת 2029, ולמשך 5 שנים או עד ליום 1 בינואר 2035 (אלא אם כן הופסק קודם לכן או הוארך בהתאם לתנאי ההסכם), לפי המאוחר מביניהם. קסם התחייבה לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. מחיר הגז הקבוע בהסכם יוצמד, החל מתום 6 חודשים ממועד תחילת תקופת ההרצה או ביום 30 ביוני 2030, לפי המוקדם מביניהם, בהתאם למנגנון הצמדה המשקלל תעריפים במשק החשמל, ובכפוף למחיר מינימום. כמו כן, בהתקיים תנאים מסוימים, רשאי כל צד להסכם לבקש התאמה של המחיר בטווח של עד 10% (תוספת או הפחתה) ושל מנגנון ההצמדה, שהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2030, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ובכפוף להסכמת הצדדים או למנגנון בוררות ככל שלא תושג הסכמה כאמור.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

- א. (המשך)
- בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בין היתר, בנוגע לאירועי כוח עליון, פיצוי במקרה של אי אספקת גז, הגבלת אחריות, יישוב סכסוכים, עילות לסיום ההסכם לפני תום תקופתו ועוד. כניסתו לתוקף של ההסכם כפופה לתנאים המתלים הבאים, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקיימו: משיכה ראשונה של כספים במסגרת הסכם המימון של קסם ואישור ההסכם על-ידי האורגנים המוסמכים של כל אחד משותפי תמר. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד ליום 1 במרץ 2026 לכל אחד מהצדדים תהא הזכות לבטל את ההסכם, אלא אם תוארך התקופה האמורה. להערכת החברה, עלויות הגז צפויות להסתכם בכ- 700-800 מיליון דולר, זאת, בין היתר, בהתבסס על הערכות קסם לגבי כמויות הגז שיירכשו בתקופת ההסכם.
- ב. ביום 10 באפריל 2025 חתמה קסם על הסכם עם אנרג'יאן ישראל בע"מ (להלן: "אנרג'יאן") לרכישת גז טבעי (GSPA) (להלן: "ההסכם"), אשר ישמש את תחנת הכוח קסם. על-פי ההסכם, החל מאמצע העשור הבא ועד לתום תקופת ההסכם (17 שנה מתחילת ההפקה המסחרית, בכפוף להוראות ההסכם) התחייבה אנרג'יאן לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm) כמויות גז יומיות בהיקף שנתי מצטבר חזוי של כ- BCM 1 לשנה. כמו כן, מתחילת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח קסם ועד לאמצע העשור הבא, התחייבה אנרג'יאן לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm) כמויות מוגבלות של גז טבעי ולתקופות מוגבלות במהלך השנה. ההסכם כולל הוראות שונות לגבי מחירי רצפה, התחייבות של קסם לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמויות שנתיים מינימליות בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ומנגנוני הצמדה. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בסגירה פיננסית למימון התחנה עד לחודש ינואר 2026. עלויות הגז על פני 17 שנות ההסכם (ההסכם כולל התייחסות לתוקף זיכיונות ההפקה (Production Leases) של אנרג'יאן מעבר לשנת 2044) צפויות להסתכם בכ- 2 מיליארד דולר וכמות נרכשת חזויה של כ- BCM 12.5, זאת, בין היתר, בהתבסס על הערכות קסם לגבי כמויות הגז שיירכשו בתקופת ההסכם.
- ג. ביום 30 באפריל 2025, התקבל כתב תביעה (להלן: "כתב התביעה") שהוגש לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו על ידי קוואדרו תשתיות לאומיות בע"מ (להלן: "התובעת") כנגד החברה וחברת הבת שמיר אנרגיה. על פי כתב התביעה, מבקשת התובעת לקבל פסק דין הצהרתי לפיו, בין היתר, טיטוטות חוזים שלא נחתמו, מקנים לתובעת (על פי כתב התביעה) תמורות כספיות וכן אופציה לרכישת חלק מהחזקותיה של שמיר אנרגיה בקסם. החברה דוחה מכל וכל את טענותיה של התובעת. בשלב מוקדם זה של ההליך אין בידי יועציה המשפטיים של החברה אפשרות להתייחס לסיכויי התביעה.
- ד. ביום 22 באפריל 2025, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 146.3 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ג') הקיימות של מניף הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 100.8 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של מניף, ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 147.5 מיליון ש"ח (כ- 147.1 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 27 באפריל 2025, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 147,125 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ג'). שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה ב') הינה 6.71%.
- ה. ביום 28 באפריל 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי ב' בעסקת גידור נוספת על 146.3 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי ב' ריבית קבועה בשיעור של 6.4% ותשלם לתאגיד בנקאי ב' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 2.62%. מניף יעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי תקן IFRS9. למועד המאזן השווי ההוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות הגידור (רמה 2) הינו כ-3.5 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 28 באפריל 2025, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ב', לפיהן התאגיד הבנקאי יעמיד לה אשראי בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים כאשר סך של 200 מיליון ש"ח יועמד למניף לצרכי מיחזור והארכת מימון שאמור היה להיפרע בחודש מאי 2025 והיתרה לצורך פיתוח עיסקי. כמו כן הוארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת בסך 200 מיליון ש"ח שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד אפריל 2026, וכן אושרו כל הקובננטים בפעילות החברה עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נמוכים בשיעור של 0.4% ביחס לעלויות הריבית הנוכחית. בהתאם לאמור לעיל, חל שינוי בסך היקפי האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים שהועמד למניף, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הינו בסך כולל של 2,080 מיליון ש"ח. שאר תנאי הסכמי האשראי עם התאגידים הבנקאיים והפיננסיים נותרו ללא שינוי.



פרק ג

אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. גיא שמיר, משנה למנכ"ל.

3. אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("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 הדו"חות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים

בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

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

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

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

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

27 במאי, 2025

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

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

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

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

27 במאי, 2025

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated Statements
As at March 31, 2025**

Consolidated Financial Statements as at March 31, 2025

Contents

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



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

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

Introduction

We have reviewed the accompanying consolidated financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd ("the Company") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of March 31, 2025 and the related condensed consolidated interim statements of income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting".

Scope of Review

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

Conclusion

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

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

May 7, 2025

Consolidated Statements of Financial Position

	March 31 2025 (Unaudited) NIS thousands	March 31 2024 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2024 (Audited) NIS thousands
Current assets			
Cash and cash equivalents	48,023	174,862	162,852
Trade receivables	124,425	64,978	43,286
Other receivables	33,278	87,057	30,518
Derivative instruments	20,242	10,936	280
Total current assets	225,968	337,833	236,936
Non-current assets			
Pledged deposits	24,485	29,817	29,667
Inventory	40,078	38,437	39,960
Derivative instruments	5,499	3,364	-
Fixed assets and right of use assets	2,312,459	1,925,427	2,289,644
Intangible assets	295,967	326,489	303,509
Total non-current assets	2,678,488	2,323,534	2,662,780
Total assets	2,904,456	2,661,367	2,899,716
Current liabilities			
Loans and borrowings	235,787	239,159	228,002
Trade payables	51,321	41,724	24,036
Other payables	316,201	24,648	359,626
Derivative instruments	-	-	4,829
Total current liabilities	603,309	305,531	616,493
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,515,957	1,610,256	1,486,902
Other long-term payables	13,821	2,045	7,067
Derivative instruments	-	-	55,335
Deferred tax liabilities	184,472	158,845	175,839
Total non-current liabilities	1,714,250	1,771,146	1,725,143
Total liabilities	2,317,559	2,076,677	2,341,636
Equity			
Share capital			
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	423,897	421,690	395,080
Total equity	586,897	584,690	558,080
Total liabilities and equity	2,904,456	2,661,367	2,899,716

* Less than one thousand NIS

Erez Balasha,
Chairman of the Board of
Directors

Elad Cohen,
CEO

Eliran Levy,
CFO

Date of approval of the financial statements: May 7, 2025

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

Consolidated Income Statements

	For the period ended March 31		For the year ended December 31
	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Revenues	166,483	192,106	646,145
Other income	43	1,172	2,628
Total Revenues	166,526	193,278	648,773
Manufacturing & Maintenance expenses	(94,105)	(97,047)	(334,673)
Salaries and subcontractors' expenses	(12,872)	(5,756)	(29,207)
Administrative and IT expenses	(984)	(471)	(1,749)
	(107,961)	(103,274)	(365,629)
Operating profit before depreciation and amortization	58,565	90,004	283,144
Depreciation and amortization	(27,307)	(19,679)	(98,077)
Operating profit	31,258	70,325	185,067
Financing income	85,061	20,900	82,001
Financing expenses	(78,793)	(26,506)	(128,465)
Financing income (expenses), net	6,268	(5,606)	(46,464)
Profit before taxes on income	37,526	64,719	138,603
Tax expenses	(8,709)	(14,955)	(31,949)
Profit for the period	28,817	49,764	106,654

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

Consolidated Statements of Changes in Equity

	Share Capital (Unaudited) NIS thousands	Share premium (Unaudited) NIS thousands	Retained earnings (Unaudited) NIS thousands	Total (Unaudited) NIS thousands
For the three months ended March 31, 2025 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2025	*	163,000	395,080	558,080
Profit for the period	-	-	28,817	28,817
Balance as at March 31, 2025	*	163,000	423,897	586,897
For the three months ended March 31, 2024 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2024	*	163,000	376,726	539,726
Dividends to owners	-	-	(4,800)	(4,800)
Profit for the period	-	-	49,764	49,764
Balance as at March 31, 2024	*	163,000	421,690	584,690
For the year ended December 31, 2024 (audited)				
Balance as at January 1, 2024	*	163,000	376,726	539,726
Dividends to owners	-	-	(88,300)	(88,300)
Profit for the year	-	-	106,654	106,654
Balance as at December 31, 2024	*	163,000	395,080	558,080

* Less than one thousand NIS.

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

Consolidated Statements of Cash Flows

	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit for the period	28,817	49,764	106,654
Adjustments for:			
Depreciation	19,765	12,074	67,492
Amortization of intangible assets	7,542	7,605	30,585
Derivatives revaluation	(84,193)	5,852	69,759
Realization of economic derivative	273	841	3,351
Financing expenses, net	78,869	373	(24,121)
Income tax	8,709	14,955	31,949
Change in inventory	(118)	3,427	1,904
Change in trade and other receivables	(83,899)	(24,039)	54,192
Change in trade and other payables	19,816	(14,617)	(24,304)
Income taxes paid	(78)	(70)	(70)
Net cash from (used in) operating activities	(4,497)	56,165	317,391
Cash flows from investing activities			
Decrease in pledged deposits	5,182	12,873	13,023
Interest received	868	-	3,575
Realization of economic derivative	(1,705)	17,079	24,846
Acquisition of fixed assets	(36,590)	(132,429)	(221,717)
Net cash used in investing activities	(32,245)	(102,477)	(180,273)
Cash flows from financing activities			
Interest paid	(12,891)	(9,093)	(35,875)
Repayment of loans	(34,899)	(30,341)	(144,986)
Loans received from banks	-	183,000	183,000
Payment of principal of lease liabilities	(82)	(82)	(329)
Dividends paid	(30,000)	(4,800)	(58,300)
Net cash from (used in) financing activities	(77,872)	138,684	(56,490)
Net increase (decrease) in cash	(114,614)	92,372	80,628
Cash at the beginning of the period	162,852	82,439	82,439
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	(215)	51	(215)
Cash at the end of the period	48,023	174,862	162,852

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Mivtach Shamir Holdings Ltd 33.3%; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., 33.3%; and (3) Generation Rapac Holdings MRC General Partnership 33.3%. Additional 0.1% of the Company’s shares 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. The financial standings of the Peaker Partnership have been consolidated with the financial standings of the company.

B. Material events in the reporting period

(1) *Iron Swords War*

On October 7, 2023, the State of Israel declared war against the murderous terrorist organization Hamas operating in the Gaza Strip (the “**War**”).

Existing Generating Units’ production

As of the date of these financial statements, the War, including the security developments in the north of Israel and the war declared against the murderous terrorist organization Hezbollah operating in Lebanon, has no direct effect on the current electricity production activity of Alon Tavor Site. During 2023, Alon Tavor Site’s emergency preparations were 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. Also, there is no effect on the manpower that operates and maintains Alon Tavor Site, since in light of the definition of the Alon Tavor Site as an “Essential Plant” according to applicable law, Alon Tavor Site serves as the reserve unit of the operation and maintenance personnel.

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 1 – General (cont'd)

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

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

Peaker Project

It should be noted that the subcontractors entrusted with the execution of the civil works and the assembly of the units erected, as well as the Israeli governmental companies entrusted with the establishment of the required infrastructure, such as IEC and INGL, have continued to operate in the Power Plant site, during the War.

As of the date of these Financial Statements, the works related to the Peaker Project are at full work pace. The Group's management continues to analyze and monitor the effects of the War on the Peaker Project, daily.

(2) *Regulatory Hearings*

On September 4, 2024, the EA published a hearing in which it proposes to apply caps for the purpose of calculating the Up-lift and supplementary tariffs set in Standard ('Amat Mida') 106F, commencing as of the date of publication of the hearing (retroactively).

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, the EA published a decision with higher factors on the natural gas price to be taken into account under the calculation of the caps on the supplementary tariff (1.4 and 1.6 for 'Day Ahead' and 'Real Time', instead of 1.15 and 1.4, respectively) and changed the commencing date to the decision date, without retroactive implementation.

Further, in accordance with the EA decision, the Group has the option to adopt a 1.6 factor on the natural gas price (instead of 1.4 factor), retroactive to the Power Plant's handover date. 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 reviewing and considering the option details including the overpayments refund amount and the economic benefits from the option. The Group will notify the EA of its decision by the required date.

In parallel, on August 27, 2024, Noga has published principles for the wholesale price (SMP) update mechanism, which is planned to be applied in the second half 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.

(3) *Dividends*

Following the dividend declaration made in 2024, the Company distributed NIS 30 million in January 2025.

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

The condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2024.

The condensed consolidated interim financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors on May 7, 2025.

B. Use of estimates and judgments

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

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

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

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

Note 3 - Significant Accounting Policies

Accounting policies consistency

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

Note 4 – Seasonality

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 5 - Related and Interested Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value		
	For the three months ended March 31		For the year ended December 31
	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Revenues and expenses			
Natural gas sales to (Purchases from) Company's Shareholder	(1;370)	86	86
O&M services expenses to entity held by the same shareholders	18,629	13,604	46,236

B. Balances with related and interested parties

	Balance in the statement of financial position		
	March 31		December 31
	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Current assets			
Other receivables - Entity held by the same shareholders	5,755	2,777	5,698
Current liabilities			
Trade payables - Entity held by the same shareholders	7,577	3,138	6,253
Other payables - Company's Shareholders	-	145	-

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - Financial Instruments

A. Fair value

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

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

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

	March 31, 2025	March 31, 2024	December 31, 2024
		NIS thousands	
Fair Value	1,539,658	1,702,550	1,478,451
Carrying amount *	1,667,927	1,772,044	1,632,728

(*) Including current maturities

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

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

	March 31, 2025	March 31, 2024	December 31, 2024	Fair Value
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	Level
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	9,054	7,009	(816)	Level 2
Embedded derivative	16,687	7,291	(59,068)	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(12,500)	(446)	(5,674)	Level 3

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - Financial Instruments (Cont'd)

(3) Details regarding fair value measurement at Levels 2

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

(4) Details regarding fair value measurement at Levels 3

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

Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - Financial Instruments (Cont'd)**(5) Valuation processes used by the Group**

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

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

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