

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום

30.9.2025



מבטח
שמיר



תוכן עניינים

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	פרק א'
---	--	--------

26	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	פרק ב'
----	--	--------

64	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	פרק ג'
----	--	--------



פרק א

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021395) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 ומרכיבים הבאים:

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

ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים בשווי ההוגן של נכסים 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 30 בספטמבר 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה (רבעון שלישי ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2024)
נכסים שוטפים	2,316,904	1,615,717	1,861,104	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
נכסים שאינם שוטפים	3,018,942	3,208,714	3,015,077	
סה"כ נכסים	5,335,846	4,824,431	4,876,181	
התחייבויות שוטפות	1,288,975	1,263,083	1,286,238	
התחייבויות שאינן שוטפות	1,968,353	1,510,745	1,538,255	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן ארוך בחברה מאוחדת, מניף.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,642,389	1,673,975	1,659,579	הירידה בהון נובעת, בעיקר, מחלוקת דיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח בתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	436,129	376,628	392,109	
סה"כ הון	2,078,518	2,050,603	2,051,688	
סה"כ התחייבויות והון	5,335,846	4,824,431	4,876,181	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של תשעה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2025	2024	2024	
רווח שוטף	56,889	72,689	78,907	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות (בעיקר מחברות בתחום הנדל"ן והמימון) בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
הפסד אחר (*)	(44,645)	(20,371)	(7,810)	ההפסד לתקופה הנוכחית וההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, משיערוך חברות טכנולוגיה. סך של כ- 22 מיליון ש"ח מהשיערוך לתקופה הנוכחית נובע משינויים בשערי החליפין של הדולר (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	12,244	52,014	71,097	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	6,736	54,389	65,659	
רווח בסיסי למניה	1.29	5.45	7.48	
רווח מדולל למניה	1.17	5.45	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 ותרומתן לרווח (הפסד).

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2025	2024	2024	
רווח שוטף	21,884	31,485	78,907	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות (בעיקר מחברות בתחום הנדל"ן והמימון) בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	(28,444)	14,348	(7,810)	ההפסד לתקופה הנוכחית וההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, משיערוך חברות טכנולוגיה. סך של כ-4.6 מיליון ש"ח מהשיערוך לתקופה הנוכחית נובע משינויים בשערי החליפין של הדולר (**)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(6,560)	45,529	71,097	
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(9,869)	52,781	65,659	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	(0.69)	4.79	7.48	
רווח (הפסד) מדולל למניה	(0.72)	4.79	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 ותרומתן לרווח.

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ^{2 3}	שוטף ¹
חברות טכנולוגיה								
גילת	8,881	-	8,881	-	(1,041)	7,051	-	7,051
Bean	(383)	-	(383)	(614)	-	(1,431)	-	(1,431)
Stardom	869	-	869	(1,118)	-	(1,768)	-	(1,768)
Accelario	(739)	-	(739)	(1,828)	794	(2,580)	791	(1,789)
Supplant	(6,946)	-	(6,946)	(9,707)	10	(9,697)	-	(13,187)
UNBOX	(5,025)	-	(5,025)	-	-	-	-	-
Miros	(14,948)	-	(14,948)	-	-	-	-	-
SOMV	(1,425)	-	(1,425)	(17,073)	-	(17,381)	-	(17,381)
SOMV2	(1,854)	-	(1,854)	(5,969)	-	(7,559)	-	(7,559)
קרן Target	(4,700)	-	(4,700)	315	-	(3,631)	-	(3,631)
Lendbuzz	(16,826)	-	(16,826)	4,095	-	987	-	987
Beyeonics Vision	(12,861)	-	(12,861)	-	-	2,442	-	2,442
Beyeonics Surgical	(13,078)	-	(13,078)	-	-	623	-	623
Sipnose	8,363	-	8,363	-	-	3	-	3

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 נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

³ סך של כ-22 מיליון ש"ח מהשיערוך לתקופה הנוכחית נובע משינויים בשערי החליפין של הדולר.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
2024			2024			2025			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ^{2 3}	שוטף ¹	
(9,700)	(9,700)	-	(4,333)	(4,333)	-	1,435	1,435	-	אחרות
(45,340)	(26,374)	(18,966)	(36,489)	(23,222)	(13,267)	(59,237)	(47,013)	(12,224)	סה"כ
נדל"ן									
13,109	-	13,109	8,251	-	8,251	7,861	-	7,861	מגדלי הוד השרון
1,757	-	1,757	583	-	583	14,472	-	14,472	נכסים בארה"ב
9,637	9,637	-	10,540	10,540	-	1,663	1,663	-	TVJ
3,337	-	3,337	2,576	-	2,576	2,459	-	2,459	מבטח אור לגיל השלישי
9,886	9,886	-	(7,709)	(7,709)	-	(731)	(731)	-	נכס בהרצליה
507	507	-	460	460	-	1,454	1,454	-	נכס ברמת גן
2,671	-	2,671	1,703	-	1,703	7,131	-	7,131	נכסים בקנדה
-	-	-	-	-	-	438	-	438	נכסים באנגליה
91	91	-	1,281	1,281	-	(18)	(18)	-	אחרות
40,995	20,121	20,874	17,685	4,572	13,113	34,729	2,368	32,361	סה"כ
אנרגיה									
32,527	-	32,527	29,397	-	29,397	6,804	-	6,804	MRC Alon Tavor (*)
(5,931)	-	(5,931)	(2,487)	-	(2,487)	481	-	481	שמיר אנרגיה
26,596	-	26,596	26,910		26,910	7,285	-	7,285	סה"כ
השקעות מימוניות									
75,654	-	75,654	54,852	-	54,852	65,614	-	65,614	מניף
(7,241)	-	(7,241)	(7,183)	-	(7,183)	(8,142)	-	(8,142)	דוידסון

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ^{2 3}	שוטף ¹	
4,869	-	4,869	4,699	-	4,699	(1,862)	-	(1,862)	Finergy Capital
73,238	-	73,238	52,368	-	52,368	55,610	-	55,610	סה"כ
96,383	(6,253)	102,636	60,474	(18,650)	79,124	38,387	(44,645)	83,032	סה"כ תרומת המגזרים
(1,557)	(1,557)	-	(1,557)	(1,557)	-	-	-	-	השקעות אחרות
(18,558)	-	(18,558)	(2,788)	-	(2,788)	(18,031)	-	(18,031)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(4,322)	-	(4,322)	(4,115)	-	(4,115)	(8,114)	-	(8,114)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
71,097	(7,810)	78,907	52,014	(20,207)	72,221	12,244	(44,645)	56,889	רווח נקי (הפסד) לתקופה

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁵	שוטף ⁴
חברות טכנולוגיה								
גילת	7,051	-	14,027	14,027	-	4,724	4,724	-
Bean	(1,431)	(1,431)	(222)	-	(222)	(106)	-	(106)
Stardom	(1,768)	(1,768)	720	-	720	773	-	773
Accelario	(1,789)	(2,580)	(304)	164	(468)	-	-	(570)
Supplant	(13,187)	(13,187)	(3,049)	-	(3,049)	(1,636)	-	(1,636)
UNBOX	-	-	-	-	-	(1,283)	-	(1,283)
Miros	-	-	-	-	-	(14,948)	(14,948)	-
SOMV	(17,381)	-	(208)	(208)	-	(256)	(256)	-
SOMV2	(7,559)	-	(94)	(94)	-	(1,785)	(1,785)	-
קרן Target	(3,631)	-	1,283	1,283	-	(2,468)	(2,468)	-
Lendbuzz	987	-	(2,418)	(2,418)	-	(3,257)	(3,257)	-
Beyeonics Vision	2,442	-	-	-	-	(5,172)	(5,172)	-
Beyeonics Surgical	623	-	-	-	-	(6,000)	(6,000)	-
Sipnose	3	-	-	-	-	(209)	(209)	-
אחרות	(9,700)	-	(8,451)	(8,451)	-	(1,746)	(1,746)	-
סה"כ	(45,340)	(18,966)	1,284	4,303	(3,019)	(33,939)	(31,117)	(2,822)

⁴ 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.

⁵ כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס. סך של כ-4.6 מיליון ש"ח מהשיערוך לתקופה הנוכחית נובע משינויים בשערי החליפין של הדולר.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁵	שוטף ⁴
נדל"ן								
13,109	-	13,109	914	-	914	759	-	759
1,757	-	1,757	199	-	199	12,469	-	12,469
9,637	9,637	-	9,117	9,117	-	1,663	1,663	-
3,337	-	3,337	1,272	-	1,272	921	-	921
9,886	9,886	-	(391)	(391)	-	(180)	(180)	-
507	507	-	383	383	-	1,328	1,328	-
2,671	-	2,671	1,287	-	1,287	4,537	-	4,537
-	-	-	-	-	-	(442)	-	(442)
91	91	-	1,188	1,188	-	(138)	(138)	-
40,995	20,121	20,874	13,969	10,297	3,672	20,917	2,673	18,244
אנרגיה								
32,527	-	32,527	12,818	-	12,818	3,235	-	3,235
(5,931)	-	(5,931)	(2,253)	-	(2,253)	96	-	96
26,596	-	26,596	10,565	-	10,565	3,331	-	3,331
השקעות מימוניות								
75,654	-	75,654	-	-	19,481	23,355	-	23,355
(7,241)	-	(7,241)	-	-	126	(270)	-	(270)
4,869	-	4,869	-	-	633	(1,958)	-	(1,958)
73,238	-	73,238	20,240	-	20,240	21,127	-	21,127

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁵	שוטף ⁴	
96,383	(6,253)	102,636	46,058	14,600	31,458	11,436	(28,444)	39,880	סה"כ תרומת המגזרים
(1,557)	(1,557)	-	(88)	(88)	-	-	-	-	השקעות אחרות
(18,558)	-	(18,558)	914	-	914	(8,397)	-	(8,397)	הכנסות / הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(4,322)	-	(4,322)	(1,355)	-	(1,355)	(9,599)	-	(9,599)	מיסים על הכנסה
71,097	(7,810)	78,907	45,529	14,512	31,017	(6,560)	(28,444)	21,884	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

סך ההכנסות של MRC לתשעה חודשים לשנת 2025 עמדו על 521,444 אלפי ש"ח, המשקף עליה של כ- 7% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל תחזוקה מתוכננת, שבוצעה ביחידת המחז"מ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי, לפני פחת והפחתות, עמד על 189,114 אלפי ש"ח בתשעה חודשים של השנה לעומת 206,649 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות ביחס לסך ההכנסות ירד מכ- 42.3% לכ- 36.6%. הירידה ברווחיות נובעת, בעיקר, מתקלה שהגבילה את הספק אחת מיחידות הייצור במהלך הרבעון הראשון של השנה וכן מעבודה מוגברת בסולר במהלך תקופת המלחמה ובדגש על מבצע "עם כלביא", אשר הרווחיות בו זעומה. בנוסף, הירידה ברווחיות נובעת במידה מסוימת גם מהחלטת רשות החשמל בנוגע לפיקוח על התעריפים המשלימים בשוק ה-SMP על תחנות כוח המופעלות בגז טבעי. רשות החשמל קבעה שני מסלולים חליפיים בנוגע לתעריף המשלים. למועד הדוחות הכספיים MRC טרם העבירה את החלטתה למנהל המערכת בנוגע למסלול הנבחר.

הרווח הנקי של MRC לתשעה חודשים לשנת 2025 עמד על 25,577 אלפי ש"ח. חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה בשרשור מלא כ- 26.6%) לתשעה חודשים לשנת 2025 עמד על סך של כ- 6,804 אלפי ש"ח. תוצאות אלו הושפעו מהפסדים, הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ ועסקאות גידור בדוחות הכספיים של MRC וכן משיערוך של הלוואות מבנקים ועסקאות גידור. פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו והדולר. לשערוך הנגזר המשובץ וההלוואות אין השפעה מהותית על MRC בתקופת הדוח. לשערוך עסקאות הגידור קיימת השפעה תזרימית מוגבלת.

סך ההוצאות של MRC לתשעה חודשים לשנת 2025 מנגזרים משובצים ועסקאות גידור, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ- 14.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד סך ההכנסות עמדו על סך של כ- 48.8 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים, הנובעות מהשינויים בשער האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ- 21 מיליון ש"ח (לתקופה המקבילה אשתקד הוצאות השיערוך עמדו על סך של כ- 37.5 מיליון ש"ח).

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2025	2024
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת	(421,948)	(346,786)	(446,563)	
הגידול בתזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובע, בעיקר, מגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.				
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש) לפעילות השקעה	71,064	(162,827)	(19,597)	
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהשקעה בחברות כלולות ואחרות ומהשקעה בפרוייקטים בהקמה ונדל"ן להשקעה, בניכוי תמורה ממימוש השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התזרים לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהשקעה בחברות כלולות ואחרות ומהשקעה בפרוייקטים בהקמה ונדל"ן להשקעה והפקדה לפקדונות.				
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון	618,480	618,267	367,256	
התזרים לתקופה הנוכחית 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.				

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
1,847,806	1,603,119	2,304,115	יתרות נכסים נזילות (*)
(2,782,064)	(2,737,414)	(3,220,164)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(934,258)	(1,134,296)	(916,049)	נכסים נטו
1.8	2	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2024	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2025	נכסים נזילים (*)	
(1,170,295)	(2,365,120)	194,825	(1,170,295)	(2,365,120)	1,194,825	(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	יתרה לתחילת תקופה
(38,030)	-	(38,030)	(19,100)		(19,100)	(25,081)	-	(25,081)	דיבידנד ששולם
(17,269)	-	(17,269)	(10,448)	-	(10,448)	(25,335)	-	(25,335)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
(14,194)	-	(14,194)	(6,661)	(1,205)	(5,456)	-	-	-	מאוחדת רכישת מניות באוצר
(6,996)	-	(6,996)	(6,096)	-	(6,096)	-	-	-	רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
301,570	-	301,570	301,570	-	301,570	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	(272,777)	272,777	-	(377,139)	377,139	-	(192,679)	192,679	קבלת הלוואות, נטו
-	(120,622)	120,622	-	18,137	(18,137)	-	(226,733)	226,733	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת ⁶
-	179,912	(179,912)	-	132,111	(132,111)	-	155,354	(155,354)	תשלומי ריבית
46,146	-	46,146	6,058	-	6,058	-	-	-	תקבולי דיבידנד/דיבידנד לקבל

⁶ ראה ביאור א'6, י' לדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2024	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2025	נכסים נזילים (*)	
65,246	-	65,246	160	-	160	81,955	-	81,955	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(57,480)	-	(57,480)	(44,399)	-	(44,399)	(15,345)	-	(15,345)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
24,732	-	24,732	17,032	-	17,032	(12,489)	-	(12,489)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(27,176)	-	(27,176)	(18,055)	-	(18,055)	(104,378)	-	(104,378)	השקעה בנדל"ן ופרוייקטים בפיתוח
(379,086)	-	(379,086)	(277,804)	-	(277,804)	(394,697)	-	(394,697)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
(22,726)	-	(22,726)	(13,814)	-	(13,814)	(28,843)	-	(28,843)	הפסדים מפרוייקטים
165,465	-	165,465	105,279	-	105,279	154,746	-	154,746	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות
432,461	-	432,461	187,439	-	187,439	639,302	-	639,302	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק
(63,917)	(18,371)	(45,548)	(58,805)	3,964	(62,769)	(79,106)	2,475	(81,581)	הוצאות הנהלה וכלליות ומינסי ששולמו בניכוי הכנסות מימון נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2024	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות 2025	נכסים נזילים (*)	
(172,707)	(185,086)	12,379	(126,356)	(148,162)	21,806	(172,520)	(176,517)	3,997	הכנסות (הוצאות) מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות
(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	(1,134,295)	(2,737,414)	1,603,119	(916,049)	(3,220,164)	2,304,115	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 הכספיים⁷:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	76%
מגדלי הוד השרון	5%
MRC Alon Tavor	4%
Lendbuzz	3%
נדל"ן להשקעה	3%
סה"כ	91%

5. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, על בסיס סולו מסתכם לסך של כ- 46,553 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 חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי ביחס לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, 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

⁷ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

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

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 30 בנובמבר 2025



נספח א

דוח סול17 מורחב

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	20,622	3,706	41,480
הלוואות לזמן קצר	78,301	157,654	104,832
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	5,360	9,048	3,992
סה"כ נכסים שוטפים	104,283	170,409	150,305
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	1,195,182	422,027	1,142,627
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	288,009	1,227,562	410,877
נדל"ן להשקעה	139,725	94,049	115,859
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	7,914	1,659	8,482
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,630,830	1,745,297	1,677,845
סה"כ נכסים	1,735,113	1,915,706	1,828,150
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	51,914	207,856	132,101
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	15,143	15,155	14,943
סה"כ התחייבויות שוטפות	67,057	223,011	147,044
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות פיננסיות אחרות	16,944	14,639	18,239
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	8,723	4,081	3,288
סה"כ התחייבות לזמן ארוך	25,667	18,720	21,527
הון			
הון קרנות ועודפים	1,642,389	1,673,975	1,659,579
סה"כ התחייבויות והון	1,735,113	1,915,706	1,828,150

להלן יפורטו סעיפי השקעות עיקריות ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
	2024	2025
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך		
מניף	277,525	264,097
מגדלי הוד השרון	222,116	226,684
קבוצת שמיר אנרגיה (*)	399,713	400,326
TVJ	-	53,686
דוידסון	22,382	24,389
BEAN	6,064	6,989
Supplant	7,831	7,612
Supplant Agro	519	523
מירוס	14,948	14,948
Bon MS Holdings	6,484	6,781
Bon MS Evanston	15,410	14,972
Bon MS Greensburg	1,993	2,114
Bon MS Davis	3,553	3,460
Target Ytrium	9,638	9,804
Accelario	6,845	7,366
Stardom	21,798	21,491
ג'רביניה	4,828	4,828
מבטח אור לגיל השלישי	26,620	25,858
Mivtach MS Holdings (נכסים בקנדה)	54,023	51,238
EATOS GROUP REAL-ESTATE LIMITE (נכסים באנגליה)	-	32,750
Finergy Capital LLC	29,585	66,458
UNBOX Investments	6,385	4,520
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	4,387	9,418
	1,142,627	1,227,562
		1,195,182

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025	2024
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	-	54,982	63,073
קרן SOMV	14,066	15,780	15,492
קרן SOMV2	2,711	7,475	5,885
קרן Target	24,170	32,654	28,709
LENDBUZZ	163,128	183,063	179,954
השקעות אחרות	83,934	128,073	117,764
	288,009	422,027	410,877

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024	2025	2024
דמי שכירות, יעוץ וניהול חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי	2,046	2,020	524	534	2,560
המאזני, נטו ממס	77,934	74,560	39,157	35,127	97,288
הכנסות מימון, נטו	696	24,719	(2,984)	10,043	12,358
הפסד ממימוש ומשיערוך השקעות בכלולות ואחרות	(45,295)	(22,419)	(29,604)	6,608	(26,211)
רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	519	(7,754)	1,340	(120)	9,670
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,256)	(15,009)	(5,044)	(5,022)	(20,296)
רווח לפני מיסים על הכנסה	20,644	56,117	3,389	47,170	75,369
מיסים על הכנסה	(8,400)	(4,103)	(9,949)	(1,641)	(4,272)
רווח לתקופה	12,244	52,014	(6,560)	45,529	71,097



פרק ב

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2025

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

28	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
29-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
33-37	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
38-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
41-63	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 427,365 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ- 15,589 אלפי ש"ח וכ- 4,799 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים, שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 30 בנובמבר, 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 עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות

הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר

חייבים ויתרות חובה

נכסי מיסים שוטפים

מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה

פרוייקטים בהקמה

רכוש קבוע, נטו

נכס בגין זכות שימוש

הוצאות מימון נדחות

מוניטין

מיסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
856,606	952,733	633,465
118,158	119,852	235,686
231,206	132,688	349,324
881	716	1,026
40,523	25,041	41,311
38,864	32,053	28,163
1,286,238	1,263,083	1,288,975
1,013,123	998,619	1,324,736
14,922	16,494	11,216
465,101	327,437	576,417
32,921	161,508	38,072
3,286	3,919	8,724
8,388	2,095	8,257
278	440	278
236	233	653
1,538,255	1,510,745	1,968,353
49,300	49,300	49,300
1,610,279	1,624,675	1,593,089
1,659,579	1,673,975	1,642,389
392,109	376,628	436,129
2,051,688	2,050,603	2,078,518
4,876,181	4,824,431	5,335,846

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של 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: 30 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
888	112	113	775	798	הכנסות:
786	208	193	590	595	דמי יעוץ וניהול
423,289	106,220	137,522	306,285	387,795	דמי שכירות
					מימון פרויקטים
32,769	21,613	17,122	26,686	15,455	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות
34,585	16,097	3,528	40,862	15,090	לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	6,609	-	-	-	מימון
9,670	-	1,340	-	519	רווח ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך
501,987	150,859	159,818	375,198	420,252	השקעות בכלולות ואחרות, נטו
					רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן
					להשקעה
					הוצאות:
53,210	16,532	12,873	38,514	39,859	הנהלה וכלליות
196,460	50,122	65,473	144,557	177,469	מימון
22,726	2,811	9,585	13,814	28,771	הפסדים ממימון פרויקטים ושינוי בערך מלאי
29,336	-	29,604	22,418	45,295	הפסד ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך
-	-	-	-	-	השקעות בכלולות ואחרות, נטו
-	-	-	-	-	חלק החברה בהפסד של השקעות
-	-	-	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	-	-	-	ממס
-	120	-	7,754	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן
301,732	69,585	117,535	227,057	291,394	להשקעה
					רווח לפני מיסים על ההכנסה
200,255	81,274	42,283	148,141	128,858	מיסים על ההכנסה
(51,043)	(13,875)	(24,635)	(38,055)	(49,710)	
					רווח לתקופה
149,212	67,399	17,648	110,086	79,148	
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(1,338)	6,453	(73)	(379)	2,396	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של
(4,100)	799	(3,236)	2,754	(7,904)	חברה כלולה
					הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(5,438)	7,252	(3,309)	2,375	(5,508)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו
143,774	74,651	14,339	112,461	73,640	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

71,097	45,529	(6,560)	52,014	12,244
78,115	21,870	24,208	58,072	66,904
149,212	67,399	17,648	110,086	79,148

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

65,659	52,781	(9,869)	54,389	6,736
78,115	21,870	24,208	58,072	66,904
143,774	74,651	14,339	112,461	73,640

רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (ש"ח)

בת 1 ש"ח ע.נ.

המיוחס לבעלים של החברה האם:

7.48	4.79	(0.69)	5.45	1.29
7.16	4.79	(0.72)	5.43	1.17

רווח (הפסד) למניה בסיסי

רווח (הפסד) למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות

שימוש בחישוב הרווח למניה:

9,506	9,499	9,463	9,535	9,463
9,523	9,512	9,463	9,548	9,496

בסיסי

מדולל

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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
-	-	-	-	-	-	-	12,244	12,244	66,904	79,148
-	-	(7,904)	2,396	-	-	-	-	(5,508)	-	(5,508)
-	-	(7,904)	2,396	-	-	-	12,244	6,736	66,904	73,640
-	-	-	-	1,047	-	-	-	1,047	(1,047)	-
-	-	-	-	-	-	-	(25,081)	(25,081)	-	(25,081)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,335)	(25,335)
-	-	-	-	-	108	-	-	108	-	108
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,498	3,498
-	-	-	-	1,047	108	-	(25,081)	(23,926)	(22,884)	(46,810)
49,300	256,109	(60,834)	5,815	295,869	5,452	(100,780)	1,191,458	1,642,389	436,129	2,078,518

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברות מאוחדות

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברות מאוחדות

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברות

מאוחדות

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	-	-	52,014	52,014	58,072	110,086
-	-	2,754	(379)	-	-	-	-	2,375	-	2,375
-	-	2,754	(379)	-	-	-	52,014	54,389	58,072	112,461
-	-	-	-	207,789	-	-	-	207,789	96,906	304,695
-	-	-	-	1,328	-	-	-	1,328	1,138	2,466
-	-	-	-	(675)	-	-	-	(675)	(5,421)	(6,096)
-	-	-	-	-	-	(7,866)	-	(7,866)	-	(7,866)
-	-	-	-	-	-	-	(19,100)	(19,100)	-	(19,100)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,448)	(10,448)
-	-	-	-	-	189	-	-	189	-	189
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,235	3,235
-	-	-	-	208,442	189	(7,866)	(19,100)	181,665	85,410	267,075
49,300	256,109	(46,076)	4,378	295,267	5,307	(94,452)	1,204,142	1,673,975	376,628	2,050,603

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

מימוש אופציות בחברה מאוחדת

רכישת מניות באוצר בחברה

מאוחדת

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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 האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(57,598)	5,888	295,864	5,416	(100,780)	1,223,099	1,677,298	418,090	2,095,388
-	-	-	-	-	-	-	(6,560)	(6,560)	24,208	17,648
-	-	(3,236)	(73)	-	-	-	-	(3,309)	-	(3,309)
-	-	(3,236)	(73)	-	-	-	(6,560)	(9,869)	24,208	14,339
-	-	-	-	5	-	-	-	5	(5)	-
-	-	-	-	-	-	-	(25,081)	(25,081)	-	(25,081)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,187)	(7,281)
-	-	-	-	-	36	-	-	36	-	36
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,023	1,023
-	-	-	-	5	36	-	(25,081)	(25,040)	(6,169)	(31,209)
49,300	256,109	(60,834)	5,815	295,869	5,452	(100,780)	1,191,458	1,642,389	436,129	2,078,518

יתרה ליום 1 ביולי 2025

התנועה בתקופת הדוח:

רווח (הפסד) לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברות מאוחדות

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברות מאוחדות

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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	(46,875)	(2,075)	294,614	5,244	(86,586)	1,158,613	1,628,344	362,899	1,991,243
-	-	-	-	-	-	-	45,529	45,529	21,870	67,399
-	-	799	6,453	-	-	-	-	7,252	-	7,252
-	-	799	6,453	-	-	-	45,529	52,781	21,870	74,651
-	-	-	-	1,328	-	-	-	1,328	1,138	2,466
-	-	-	-	(675)	-	-	-	(675)	(5,421)	(6,096)
-	-	-	-	-	-	(7,866)	-	(7,866)	-	(7,866)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,371)	(6,371)
-	-	-	-	-	63	-	-	63	-	63
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,513	2,513
-	-	-	-	653	63	(7,866)	-	(7,150)	(8,141)	(15,291)
49,300	256,109	(46,076)	4,378	295,267	5,307	(94,452)	1,204,142	1,673,975	376,628	2,050,603

יתרה ליום 1 ביולי 2024

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברה מאוחדת

רכישת מניות באוצר בחברה

מאוחדת

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
149,212	67,399	17,648	110,086	79,148	רווח לתקופה
(571,160)	(174,434)	(27,354)	(456,872)	(525,711)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(421,948)	(107,035)	(9,706)	(346,786)	(446,563)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת
(28,519)	(11,375)	(6,972)	(20,614)	(10,307)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
52,985	-	-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(28,961)	(17,996)	(3,809)	(23,785)	(5,038)	החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,261	-	71,954	160	81,955	השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(18,870)	(2,129)	(18,732)	(12,076)	(25,306)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8,306)	(2,108)	(56,832)	(5,979)	(78,888)	תשלומים בגין נדל"ן להשקעה
(554)	(13)	(11)	(126)	(107)	השקעה בפרוייקטים בהקמה, כולל מס עקיף
-	-	-	-	193	רכישת רכוש קבוע
-	(1,239)	-	(117,439)	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
31,357	810	-	2,485	7,821	פקדונות
(6,625)	(2,548)	(3,410)	(5,355)	(20,310)	גביית הלוואות לזמן ארוך
68,346	400	10,000	21,952	30,527	מתן הלוואות לזמן ארוך
(2,050)	-	(137)	(2,050)	(137)	גביית הלוואות לזמן קצר
71,064	(36,198)	(7,949)	(162,827)	(19,597)	מתן הלוואות לזמן קצר
					מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
(43,719)	215,799	(191,553)	37,741	(308,184)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
495,000	102,650	241,495	645,000	1,153,704	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(146,500)	(63,000)	-	(296,500)	(765,200)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	13,989	-	120,949	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(32,004)	-	-	(9,102)	(8,590)	קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
(38,030)	-	(25,081)	(19,100)	(25,081)	פירעון הלוואה מתאגיד פיננסי
(17,269)	(6,371)	(7,187)	(10,448)	(25,335)	חלוקת דיבידנד
239,686	-	-	100,927	345,797	תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(119,064)	(119,064)	(119,064)	(119,064)	(119,064)	הנפקת אגרות חוב
-	-	(721)	-	(1,740)	פירעון אגרות חוב
301,570	-	-	301,570	-	הוצאות מימון נדחות
(14,194)	(6,661)	-	(6,661)	-	הנפקת מניות בחברה מאוחדת
(6,996)	(6,096)	-	(6,096)	-	רכישת מניות באוצר
					רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
618,480	117,257	(88,122)	618,267	367,256	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
267,596	(25,976)	(105,777)	108,654	(98,904)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
60,509	195,375	332,404	60,509	327,019	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,086)	23	(682)	259	(2,170)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
327,019	169,422	225,945	169,422	225,945	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
27,016	(6,664)	14,279	23,402	29,243
3,125	-	-	-	-
8,641	5,043	1,059	5,891	3,606
(32,769)	(21,613)	(17,122)	(26,686)	(15,455)
15,035	1,258	-	6,058	30,774
(805)	54	15,325	(984)	16,052
373	63	95	242	294
(2,379)	(902)	7,432	(1,510)	5,027
(162)	-	-	-	-
(419,849)	(104,256)	(135,890)	(304,583)	(388,613)
(6,403)	(8,894)	11,315	(12,726)	16,303
(9,670)	120	(1,340)	7,754	(519)
22,726	2,811	9,585	13,814	28,771
1,086	(23)	682	(259)	2,170
(394,035)	(133,003)	(94,580)	(289,587)	(272,347)
(721,278)	(144,405)	(190,046)	(497,744)	(815,929)
342,192	60,078	83,294	219,940	309,796
-	-	111,436	-	111,436
165,465	47,512	62,386	105,279	154,746
6,658	200	(1,005)	(264)	(2,146)
29,838	(4,816)	1,161	5,504	(11,267)
(177,125)	(41,431)	67,226	(167,285)	(253,364)
(571,160)	(174,434)	(27,354)	(456,872)	(525,711)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
179,912	57,555	56,385	132,111	155,354	תשלומי ריבית
176,725	48,069	62,386	108,915	156,349	תקבולי ריבית
33,145	8,772	12,572	25,778	54,026	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,189	-	-	5,649	-	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים והתחייבויות אחרות
7,092	-	-	-	-	גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים
30,000	-	-	-	-	דיבידנד לקבל מחברה כלולה
-	-	-	3,125	-	תמורה מותנית לקבל בעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	1,205	-	1,205	-	רכישת מניות באוצר

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 2024, 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%. נכון למועד הדוח ריבית ה-Federal Reserve עומדת על 4.20% לשנה לאחר שהחלה בתהליך של ירידה. להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם, לרבות במדינת ישראל. על אף שבנק ישראל החליט להותיר את שיעור הריבית האמור על כנו ונכון למועד אישור הדוח עומד על 4.5%, בהודעתו האחרונה, בנק ישראל ציין כי המשק הישראלי ממשיך לפעול בסביבה של אי וודאות גיאופוליטית גבוהה על רקע התעצמות הלחימה בעזה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר הביאה להשלכות כלכליות משמעותיות על המשק הישראלי ועל רקע הרעה בסנטימנט הבינלאומי כלפי מדינת ישראל. יחד עם זאת, בנק ישראל ציין כי הפעילות הכלכלית במשק הישראלי התאוששה לאחר מבצע "עם כלביא" ("המבצע"). עוד ציין בנק ישראל בהחלטותיו האחרונות כי על רקע אי הודאות הגיאופוליטית, תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, היציבות בשווקים הפיננסיים והפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. בהתאם לעדכון חטיבת המחקר של בנק ישראל, אשר גובש לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת מהלך קרקעי משמעותי ברצועת עזה ותחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 (טרם חתימתם של מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם להפסקת אש בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן), ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של שנת 2026. 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 3% במהלך שנת 2025 ועל שיעור של 2.2% בשנת 2026. החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. למועד הדוח, שיעור של כ-99% מתיק אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-77% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים. 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 תגרוור בסבירות גבוהה ריבית גבוהה במשק וזו צפויה לרסן את הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. במצב האמור יגדלו סיכוני האשראי של לקוחות מניף. בבחינת מצב הענף התממשות תרחיש זה הביא ויביא להמשך מגמת הירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל, קיטון בכמות העסקאות בשוק הנדל"ן, ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ובכך להגדיל סיכוני האשראי של לקוחות מניף. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטחון בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר וכמו כן פרופיל העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר מה שמאידך מקטין את סיכון האשראי של מניף. חברות הנדל"ן בארץ, המוחזקות על ידי החברה, משכירות את נכסיהן בחוזים צמודים למדד למול אשראי צמוד מדד. לעליית האינפלציה והריבית ישנה השפעה ישירה על עלויות הפיתוח והמימון של נכסי נדל"ן בפיתוח בארץ ובחול"ן וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה. חברת MRC Alon Tavor Power Ltd. (להלן - "MRC") הינה חברה הפועלת בתחום האנרגיה המוחזקת ע"י החברה. ל-MRC קיימת חשיפה לתזרימי מזומנים הצמודים למדד המחירים הישראלי וכן עלויות הייצור שגם הן מושפעות מהאינפלציה אולם 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. (המשך)

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

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 הדוחות הכספיים (להלן - "המלחמה"). המלחמה העלתה את אי היציבות במשק והסיכונים הגלומים בענפי המשק השונים. בעקבות מבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025 במהלכו התפתחה לחימה בין מדינת ישראל לאיראן במשך 12 ימים, פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי אך נותרה גבוהה בהשוואה לרמתה ערב המלחמה. לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2025, חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש והשבת החטופים.

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, לאור העובדה כי לתאריך הדוח מדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין במידה של אי וודאות ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר על פעילות 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 החלשות 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, כל אתרי הבנייה פועלים ולקוחות מניף ממשיכים בביצוע הפרויקטים ואף מחירי תשומות הבנייה מראים סימני שיפור לטובה (התמתנות במחירי הביצוע). מאידך, לתאריך המאזן, קצב מכירת הדירות התמתן בחודשים האחרונים והביקושים הינם תלוי אזור ומחיר.

קריסת הפסקת האש וחזרה ללחימה בגבול הצפון ו/או מול רצועת עזה ו/או בחזיתות נוספות, עלולות להביא לפגיעה במשק הישראלי ובכלל זה לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה ומוסדותיה הפיננסיים אצל חברות הדירוג, ובעקבות עליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. לאמור עלולה להיות השפעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת מניף ולקוחותיה, 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 באתרי הבנייה מקודמת ומחירי התשומות מתמנים ועל אף ההתמתנות בקצב מכירת הדירות במהלך תקופת הדוח, נכון לתאריך המאזן, 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 הודאות בקשר להמשך המלחמה ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר, על פעילות העסקית של לקוחותיה ורמת הסיכון של לקוחות מניף, אין ביכולתה של מניף במועד זה לצפות, לאמוד ולהעריך באופן מלא ומדויק את השפעות המלחמה על המשק הישראלי בכלל, על ענף הנדל"ן ועל פעילותה של מניף בפרט.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. (המשך)

במהלך שנת 2024 לאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט שכללה מניף את מודל ההפרשה להפסדי אשראי כולל הוספת פרמטרים איכותיים למודל. לאור התקיימותו של אחד מהפרמטרים האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הפרמטר האיכותי האמור, לרבות המשך אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות 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, ומשכך ליום 30 בספטמבר 2025, שיעור ההפרשה הכללית עמד על כ-0.547%.

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, ובתקופת הדוח הגיעה להסכמות עם תאגידים בנקאיים לחידוש הלוואות לזמן ארוך בסך 710 מיליון ש"ח לתקופות של שנתיים ו/או שלוש שנים, ולהעמדת הלוואות נוספות לזמן ארוך בסך 390 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים, זאת בנוסף להארכת תקופת הניצול של מסגרות האשראי הבנקאית המחייבות, אשר התווספו למקורות המימון הקיימים של מניף (ראה ביאור 6 א', ב', ד', י', יב', יט' לדוחות הכספיים). בהתאם להתחייבויות הקיימות של מניף לרבעונים הקרובים, לדעת הנהלת ודירקטוריון מניף, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי של מניף לשנתיים הקרובות, אין למניף בעיית נזילות וכי בידיה מקורות כספיים מספקים לפעילות השוטפת והעסקית של מניף, וזאת בהתבסס על המשך פעילותה השוטפת 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 מושפעות לרעה בשל צמצום בהשקעות משקיעים חיצוניים באקוויטי בתקופה זו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ליום 30 בספטמבר 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, למעט השקעות שבוצעו בנכס.

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

תאריך הדוחות הכספיים:

103.60	3.8807	3.306	ליום 30 בספטמבר 2025
101.12	4.1524	3.710	ליום 30 בספטמבר 2024
100.93	3.7964	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024

שיעור השינוי:

%	%	%
---	---	---

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:

2.64	0.02	(9.35)	ביום 30 בספטמבר 2025
3.43	3.51	2.29	ביום 30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

0.48	(1.88)	(1.96)	ביום 30 בספטמבר 2025
0.74	3.29	(1.30)	ביום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה:

3.24	(5.36)	0.55	ביום 31 בדצמבר 2024
------	--------	------	---------------------

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2025 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	
-	8,881	(71,954)	63,073	מכשיר פיננסי:
-	8,881	(71,954)	63,073	גילת (*)
163,128	(16,826)	-	179,954	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
3,058	(12,861)	-	15,919	השקעה ב- Beyeonics Vision (**)
-	(13,078)	-	13,078	השקעה ב- Beyeonics Surgical (***)
-	8,251	(8,251)	-	השקעה ב- Acronis (**)
9,275	8,363	-	912	השקעה ב- Sipnose (**)

(*) ביום 23 ביולי 2025 מימשה החברה את מלוא החזקתה בתמורה לסך של כ- 72 מיליון ש"ח.

(**) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע אם זה כתוצאה ממימוש בפועל או משווי שנקבע על פי סבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר.

(***) נובע כתוצאה מסגירת פעילות החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2024	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,982	(1,041)	(6,296)	62,319	מכשיר פיננסי:
				גילת
15,780	(17,092)	-	32,872	קרן SOMV (*)
183,063	4,096	-	178,967	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
6,066	(7,737)	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 הכספי של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר והיורו.

(**) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע אם זה כתוצאה ממימוש בפועל או משווי על פי שנקבע על פי סבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2025	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 ביולי 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	9,635	(71,954)	67,231	מכשיר פיננסי:
				גילת (*)
163,128	(3,257)	-	166,385	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
-	(6,000)	-	6,000	השקעה ב- Beyeonics Surgical (***)
3,058	(5,172)	-	8,230	השקעה ב- Beyeonics Vision (**)

(*) ביום 23 ביולי 2025 מימשה החברה את מלוא החזקתה בתמורה לסך של כ- 72 מיליון ש"ח.

(**) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע אם זה כתוצאה ממימוש בפועל או משווי שנקבע על פי סבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר.

(***) נובע כתוצאה מסגירת פעילות החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. 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 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2024 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 ביולי 2024 אלפי ש"ח	
54,982	14,027	(6,296)	47,251	מכשיר פיננסי: גילת
6,066	(8,222)	495	13,793	השקעה ב- Scpio (**)
183,063	(2,417)	-	185,480	השקעה ב- LENDBUZZ (**)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	
63,073	7,050	(6,296)	62,319	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 הכספי של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצ"ב. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר והיורו.

(**) שווי ההשקעות בחברות האחרות מבוסס על שווי שנקבע אם זה כתוצאה ממימוש בפועל או משווי שנקבע על פי סבבי גיוס, בהתחשב בסוגי המניות שהונפקו בסבבי הגיוס ובסוג המניות שמוחזק ע"י החברה. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. 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 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
888	-	278,797	279,685
-	-	178,927 (*)	178,927
-	-	8,324	8,324
-	-	268,062	268,062
888	-	734,110	734,998

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות
 הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא
 מועד פירעון
 הלוואות לחברות קבלניות
סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,206	-	347,484	403,690
-	-	218,100 (*)	218,100
-	-	18,337	18,337
-	-	250,402	250,402
56,206	-	834,323	890,529

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
 הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות
 הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד
 פירעון
 הלוואות לחברות קבלניות
סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2024

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,496	-	324,267	388,762
-	-	183,739 (*)	183,739
-	-	261,623	261,623
-	-	22,115	22,115
64,496	-	791,743	856,239

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	נדל"ן השקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות (*)	השקעה במניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
907,603	115,859	22,115	261,623	183,739	324,267
יתרה ליום 1 בינואר 2025					
55,686	23,347	12,120	10,388	6,572	3,259
התנועה במהלך התקופה:					
השקעות נוספות					
מיון להשקעה בחברה					
כלולה					
תמורה שהתקבלה					
הוכר בקרן הפרשי תרגום					
הוכר ברווח והפסד					
(26,299)	-	(26,299)	-	-	-
(18,033)	-	-	-	(8,141)	(9,892)
(3,840)	-	-	-	(3,840)	-
(41,282)	519	388	(3,949)	597	(38,837)
873,835	139,725	8,324	268,062	178,927	278,797
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025					

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
סה"כ	נדל"ן השקעה	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות (*)	השקעה במניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
888,897	86,130	4,182	234,630	204,415	359,540
יתרה ליום 1 בינואר 2024					
45,607	15,673	14,394	-	6,284	9,256
התנועה במהלך התקופה:					
השקעות נוספות					
תמורה שהתקבלה					
הוכר בקרן הפרשי תרגום					
הוכר ברווח והפסד					
(3,097)	-	-	-	(3,097)	-
888	-	-	-	888	-
(3,923)	(7,754)	(239)	15,772	9,610	(21,312)
928,372	94,049	18,337	250,402	218,100	347,484
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024					

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. 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 30 בספטמבר 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
296,916	180,136	260,102	32,907	121,480	891,541
2,140	766	7,960	1,670	16,905	29,441
-	-	-	(26,299)	-	(26,299)
-	(1,902)	-	-	-	(1,902)
(20,529)	(73)	-	46	1,340	(18,946)
278,797	178,927	268,062	8,324	139,725	873,835

יתרה ליום 1 ביולי 2025

התנועה במהלך התקופה:
השקעות נוספות
מיון להשקעה בחברה
כלולה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
348,855	216,503	248,746	5,085	91,862	911,051
4,343	156	-	13,653	2,306	20,458
-	(850)	-	-	-	(850)
-	(322)	-	-	-	(322)
(5,714)	2,613	1,656	(401)	(119)	(1,965)
347,484	218,100	250,402	18,337	94,049	928,372

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה במהלך התקופה:
השקעות נוספות
תמורה שהתקבלה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. 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	נדל"ן	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	הלוואות לחברות קבלניות	הלוואות זכויות אחרות בחברות כלולות (*)	השקעה במניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
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
907,603	115,859	22,115	261,623	183,739	324,267	הוכר ברווח והפסד
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סך-הכל אלפי ש"ח
-	387,892	1,296	900	-	(1,650)	389,188
-	750	-	-	-	-	-
(12,222)	(9,866)	28,775	8,768	-	-	15,455
(12,222)	378,776	30,071	9,668	-	(1,650)	404,643
(47,016)	-	1,721	-	-	-	(45,295)
-	-	519	-	-	-	519
-	(16,062)	(4)	(9,289)	-	1,650	(23,705)
-	(170,295)	(3)	7,219	-	-	(163,079)
-	(28,770)	-	-	-	-	(28,770)
(59,238)	163,649	32,304	7,598	-	-	144,313
						(15,455)
						128,858

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק בתוצאות חברות
כלולות ועסקאות
משותפות

**סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר**

**רווח (הפסד) ממימוש
ומעליית ערך השקעות
בחברות מוחזקות
ואחרות, נטו**

**רווח מהתאמות בשווי
הוגן של נדל"ן להשקעה**

**הוצאות ייזום, הנהלה
וכלליות**

הכנסות (הוצאות) מימון

הפסד ממימון פרויקטים

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד

**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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
307,650	-	-	-	1,270	306,380	-	הכנסות:
-	(1,350)	-	600	-	750	-	מלקוחות חיצוניים
26,686	-	-	32,540	17,481	(10,069)	(13,266)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
334,336	(1,350)	-	33,140	18,751	297,061	(13,266)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(22,418)	-	(1,556)	-	2,498	-	(23,360)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(7,754)	-	-	-	(7,754)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(22,909)	1,350	-	(*) (9,590)	(*) (3)	(*) (14,666)	-	הוצאות ייזום, הנהלה וכלליות
(128,149)	-	-	(*) 6,100	(*) 3	(*) (134,252)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(13,814)	-	-	-	-	(*) (13,814)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
139,292	-	(1,556)	29,650	13,495	134,329	(36,626)	תוצאות המגזר
8,849							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
148,141							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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)						
סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
137,828	-	-	-	274	137,554	-
-	(550)	-	300	-	250	-
17,122	-	-	4,100	17,345	(1,503)	(2,820)
154,950	(550)	-	4,400	17,619	136,301	(2,820)
(29,604)	-	-	-	1,513	-	(31,117)
1,340	-	-	-	1,340	-	-
(7,529)	550	-	(2,784)	(2)	(5,293)	-
(58,964)	-	-	1,995	(2)	(60,957)	-
(9,584)	-	-	-	-	(9,584)	-
50,609	-	-	3,611	20,468	60,467	(33,937)
(8,326)	-	-	-	-	-	-
42,283	-	-	-	-	-	-

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק בתוצאות חברות
כלולות ועסקאות
משותפות

סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר

הפסד ממימוש ומשערוך
השקעות בחברות
מוחזקות ואחרות, נטו

רווח מהתאמות בשווי
הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות ייזום, הנהלה
וכלליות

הכנסות (הוצאות) מימון

הפסד ממימון פרוייקטים

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד

רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
106,540	-	-	-	284	106,256	-	הכנסות:
-	(550)	-	300	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
21,613	-	-	15,983	9,722	(1,075)	(3,017)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
128,153	(550)	-	16,283	10,006	105,431	(3,017)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
6,609	-	(87)	-	2,220	-	4,476	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(120)	-	-	-	(120)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11,212)	550	-	(*) (6,383)	(*) (1)	(*) (5,378)	-	הוצאות ייזום, הנהלה וכלליות
(44,065)	-	-	(*) 2,943	(*) 4	(*) (47,012)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(2,811)	-	-	-	-	(*) (2,811)	-	הפסד ממימון פרויקטים
76,554	-	(87)	12,843	12,109	50,230	1,418	תוצאות המגזר
4,720							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
81,274							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
							רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(26,211)	-	(1,557)	-	1,853	-	(26,507)	
(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 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
17,646	36,672	26,375
1,099,105	1,094,074	1,107,150
(244,188)	(36,455)	(255,073)
(353,770)	(564,707)	(342,973)
<u>518,793</u>	<u>529,584</u>	<u>535,479</u>
216,109	220,676	223,172
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>
222,116	226,683	229,179

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	לתקופה של שלושה	לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
80,157	20,700	21,675	59,393
<u>28,869</u>	<u>1,894</u>	<u>1,173</u>	<u>17,660</u>
12,221	802	646	7,476
<u>9,313</u>	<u>-</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 30 בספטמבר		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	330,584	507,972	
2,662,780	2,412,158	2,666,502	
(616,493)	(312,598)	(465,388)	
(1,725,143)	(1,801,278)	(2,125,429)	
558,080	628,866	583,657	
189,660	215,422	198,186	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הכנסות רווח לתקופה חלק הקבוצה ברווח דיבידנד שהתקבל
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
648,773	209,399	172,403	488,561	521,444	
106,654	47,322	12,160	93,940	25,577	
35,551	15,774	4,053	31,313	8,526	
4,800	-	-	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 הוארכה תקופת האשראי של הלוואה, שעמדה לפרעון בחודש ינואר 2025 בסך 270 מיליון ש"ח עד לחודש ינואר 2027 וכן הוארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאית המחייבת בסך 100 מיליון ש"ח, שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2026. כן אושרו כל הקובבנטים בפעילות מניף עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נותרו ללא שינוי מהותי ויתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.
- 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 (קרו) ב-3 תשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינו 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.
- ב. 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 יעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי תקן IFRS9.
- ג. במהלך ינואר 2025 שילמה קסם אנרגיה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה, בה היא מחזיקה בשרשור (באמצעות החברה הבת קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן: "שמיר אנרגיה"), כ-42.4% מהון המניות)) (להלן: "קסם") לחברת ניהול המערכת "נגה" עבור סקר החיבור שניתן לקסם בדצמבר 2024.
- ד. בחודש מרץ 2025 הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ד' להארכת מסגרת אשראי בנקאית מחייבת לזמן ארוך בסך 240.2 מיליון ש"ח וזאת עד חודש מרץ 2028.
- ה. ביום 12 בפברואר 2025 פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 70502 בעניין תקרות על תעריפי האנרגיה הרלבנטיים לתחנות כוח קובבנציונאליות, לרבות עבור קסם. על פי ההחלטה הועלתה התקרה באופן משמעותי מגובה התקרה שפורסם בשימוע, אשר קדם לאותה החלטה. עיקר השינוי נעוץ במתן מקדם יותר גבוה למחירי הגז הנורמטיבי לפיו מחושבת התקרה וכן מתן מחיר גבוה יותר להתנעות (ראה גם ביאור 9 א. (4) (ג) לדוחות השנתיים).
- ו. 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 אג' 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 תעריפי 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.
- ז. ביום 10 באפריל 2025 חתמה קסם על הסכם עם שותפים בפרויקט תמר (להלן: "שותפי תמר") לרכישת גז טבעי (GSPA) (להלן: "ההסכם"), אשר ישמש את תחנת הכוח במחזור משולב שעתידה לקום בסמוך למחלף 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, שיהיו בתוקף החל מיום 1 בינואר 2030, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ובכפוף להסכמת הצדדים או למנגנון בוררות, ככל שלא תושג הסכמה כאמור.
- 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. 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 כמות שנתית מינימלית 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.

ט. 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, טיטות 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.

י. ביום 22 באפריל 2025, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 146.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמו 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.ג. 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%.

ביום 28 באפריל 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי ב' בעסקת גידור נוספת על 146.3 מיליון ש"ח ע.ג. 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-3.3 מיליון ש"ח.

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 עסקי. 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 הקובענים בפעילות החברה עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נמוכים בשיעור של 0.4% ביחס לעלות הריבית הנוכחית. בהתאם לאמור לעיל, חל שינוי בסך היקפי מסגרות האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים שהועמד לחברה, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הינו בסך כולל של 2,480 מיליון ש"ח. שאר תנאי הסכמי האשראי עם התאגידים הבנקאיים והפיננסיים נותרו ללא שינוי.

יא. במהלך תקופת הדוח קיבלה שמיר אנרגיה הודעה על זכייתה של שותפות מבטח שמיר – אנרטי, ביוגז אוהד שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות אנרגיה מתחדשת"), שותפות המוחזקת בשיעור 50% ע"י שמיר אנרגיה ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני, במענקי מדינה בסכומים משמעותיים (דרך המשרד להגנת הסביבה ואשכול נגב מערבי) לטובת הקמה והפעלה של פרויקט ביוגז אותו היא מקדמת עם שותפתה חברת אנרטי אינטרנשיונל להקמת מתקן לטיפול בפסולת עירונית אורגנית וכן פסולת חקלאית בשטחי עוטף עזה. עלות ההקמה של הפרויקט מוערכת בלמעלה מ- 400 מיליון ש"ח. קבלת המענקים מהווה אבן דרך משמעותית בקידום הפרויקט. כמו-כן, לפרויקט אישור תעריף במסגרת אסדרה ייעודית לפרויקטי ביוגז ותשובת מחלק חובות המאפשרת קליטת אנרגיה מהפרויקט לרשת החשמל. בנוסף, חלה התקדמות משמעותית בתהליך קבלת היתר הבנייה לפרויקט, אשר נמצא בשלבים מתקדמים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יב. ביום 25 ביוני 2025, מניף התקשרה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נון ריקורס עם תאגיד פיננסי ד' (להלן: "התאגיד הפיננסי"), לפיו התאגיד הפיננסי יעמיד למניף מסגרת אשראי בסך כולל של 300 מיליון ש"ח (קרן בלבד) ("מסגרת האשראי" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר מכוחה מניף תעמיד מימון לפרויקטים שונים של לקוחותיה שעונים על הקריטריונים למתן אשראי עליהם הסכימו הצדדים. בהתאם להוראות ההסכם, התאגיד הפיננסי יעמיד למניף מימון בשיעור של 60% (קרן בלבד) מהמימון שהועמד ע"י מניף ללקוחותיה בפרויקטים שונים, אשר עומדים כאמור בקריטריונים שנקבעו בהסכם.

תוקף ההסכם הינו ל-18 חודשים ("תקופת הניצול הראשונה"), כאשר לצדדים האפשרות להאריך בתקופה נוספת ל-9 חודשים ("תקופת הניצול הנוספת"). נכון למועד הדוחות הכספיים, ניצלה מניף סך של כ-111 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי כמפורט לעיל, והיא מעריכה שחלק נוסף מהותי ממסגרת זו ינוצל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025.

מניף מחוייבת לפרוע לתאגיד הפיננסי את המימון רק מתוך כספים שמתקבלים מלקוחותיה וכן היא התחייבה כלפי התאגיד הפיננסי הנוסף כי לא תשעבד, לא תמשכן ולא תמחה על דרך השיעבוד בכל אופן ודרך את זכויות התאגיד הפיננסי הנוסף ללא הסכמת מראש ובכתב מהתאגיד הפיננסי הנוסף, ולכן המימון ללקוחות מניף אשר מומן באמצעות התאגיד הפיננסי מטופל כהעברה של נכס פיננסי הכשירה לגריעה לפי הוראות IFRS9 כך שמניף מציגה בנטו רק את חלקה במימון שהועמד ללקוחותיה. באופן דומה, הכנסות ממימון הפרויקטים מחושבות לפי שיעור ריבית אפקטיבי נטו, המשקלל את תשלום התמורה לתאגיד הפיננסי.

מניף מציגה בנטו את חלקה במימון שהועמד ליזם בסעיף "מתן הלוואות לחברות קבלניות" בדוחות על תזרימי המזומנים, כאשר המימון מהתאגיד הפיננסי מתקבל בסמוך להעברתו ללקוח. במידה והמימון מהתאגיד הפיננסי מתקבל עבור הלוואות שמניף מימנה בעבר ללקוח, אזי בדוחות תזרימי מזומנים הסכום שמתקבל מוצג כתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, בסעיף "סכומים שהתקבלו עבור הלוואות לחברות קבלניות שנגרעו".

יתרת החוב לתאגיד הפיננסי המנוהלת ליום המאזן על ידי מניף הינה כ-112 מיליון ש"ח.

יג. במהלך שנת 2024 החברה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "רפק") התקשרו עם סינרג'י החזקות שותפות מוגבלת ("סינרג'י החזקות") בהסכם שותפות על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטי אנרגיה ירוקה בשטחי חברה תעשייתית גדולה, כאשר הפרויקט העיקרי בהם הינו פרויקט סולארי ואגירה בסוללות בהספק של כ-174 MW DC וכ-940 MWh אגירה באסדרת שוק במתח עליון (לפרויקט אופציות לגידול והרחבה). הפרויקטים מבוצעים באמצעות סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת (להלן: "סינרג'י רמת הגליל") בה שותפות החברה ורפק, כל אחת ב-25%. במהלך ינואר 2025 השלימה רפק את רכישת הזכויות של סינרג'י החזקות בסינרג'י רמת הגליל כך שהיא מחזיקה בה 75%. במהלך תקופת הדוח נחתם מכתב כוונות בלתי מחייב (Terms Sheet) מול אחד הבנקים המובילים בישראל למימון החוב הבכיר לפרויקט העיקרי כאמור. חלקה של החברה בסינרג'י רמת הגליל ינוע בין 25% ל-30%. עלות ההקמה של הפרויקט נאמדת בכ-844 מ' ש"ח. החוב הבכיר צפוי לכסות עד 80% מעלות ההקמה של הפרויקט. לפרויקט סקר חיבור מחייב מחברת נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ. לסינרג'י רמת הגליל אפשרויות להגדיל את התפוקה הסולארית של הפרויקט בהתקיימותם של מספר תנאים..

יד. במסגרת פעילות הייזום והפיתוח של שמיר אנרגיה בתחום הפוטוולטאי בשילוב אגירה בסוללות קיבלה שמיר אנרגיה תשובת מחלק חובות לחיבור פרויקט פוטוולטאי בשילוב אגירה בבעלותה המלאה בשטחי יישוב חקלאי בארץ בהספק של 20 MW DC וכ-100 MWh אגירה.

טו. ביום 26 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-25,077 אלפי ש"ח, המשקף דיבידנד בסך 2.65 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2025.

טז. ביום 4 ביולי 2025, חתמה קסם על הסכם להבטחת מועדי אספקת טורבינות הגז והקיטור וציוד נלווה להן (להלן: "הציוד העיקרי") לתחנת הכוח החדשה שבפיתוחה עם חברת Siemens Energy Global GmbH & Co. KG (להלן: "סימנס") אשר יהווה תמורה לתשלום בסך של 14 מיליון יורו שיהווה חלק מהתשלום על פי הסכם האספקה של הציוד העיקרי. הסכום שולם במהלך הרבעון. לאחר תאריך המאזן, ביום 6 באוקטובר 2025 חתמה קסם עם חברת סימנס על הסכם מחייב לאספקת הציוד העיקרי. במסגרת ההסכם התחייבה סימנס, בין היתר, לספק את הציוד העיקרי במועדים שסוכמו ולעמידתו בביצועים שונים במסגרת בדיקות שיערכו וקסם התחייבה לשלם את התמורה המוסכמת.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יז. ביום 11 באוגוסט 2025 חתמה החברה על עסקה בהיקף של כ- 20 מיליון ליש"ט, הכוללת השקעה הונית והלוואות עם קבוצת Eatos Group Real-Estate Ltd, חברה פרטית הרשומה באנגליה ועוסקת ברכישה, השבחה, ניהול ויזום של נדל"ן למגורים באנגליה (להלן: "Eatos Group"). ההלוואות הן לחמש שנים ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 8%. במסגרת העסקה הוקצו לחברה 50% מהון המניות של Eatos Group. החברה תהיה רשאית למנות 2 מבין 4 הדירקטורים בחברת Eatos Group. ההשקעה ב-Eatos Group מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

יח. ביום 18 בספטמבר 2025, התקשרה מניף בהסכם להעמדת מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי נוסף (להלן - תאגיד בנקאי ה'), לפיו התאגיד הבנקאי יעמיד לה מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח, כאשר סך של 240 מיליון ש"ח הועמד כמסגרת אשראי לתקופה של שלוש שנים וסך של 160 מיליון ש"ח הועמד כמסגרת מחייבת ל-12 חודשים. עלות הריבית של האשראי הינו בטווח של ריבית פריים בתוספת 0.2% לבין פריים בתוספת 1.2%. במסגרת התחייבותיה של מניף לתאגיד בנקאי ה', התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר דומות במהותן לאמות המידה הפיננסיות מול שאר התאגידים הבנקאיים, ראה באור 13 ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 12 באוקטובר 2025 חתם שר האנרגיה על הרישיון הקבוע לתחנת כוח חדשה במחזור פתוח (פיקר) בהספק של 230 מגה-וואט (להלן: "תחנת הפיקר") באתר תחנת הכוח אלון תבור של א.א.ר.סי. אלון תבור פאואר בע"מ (שהחזקה בה בשרשור הינה 26.6% באמצעות חברת שמיר אנרגיה), התחנה החלה לפעול מסחרית במשך האנרגיה החל מיום 16 באוקטובר 2025. תחנת הפיקר תפעל לתקופת רישיון של 20 שנים ממועד תחילת ההפעלה המסחרית, ובמסגרתה יועמד ההספק הזמין לרשות מנהל המערכת כנגד תעריף זמניות מובטח בהתאם לזמינות התפעולית של תחנת הפיקר, זאת לצד תשלומים בגין תפוקת החשמל שתיוצר בהתאם להנחיית מנהל המערכת במסגרת 'מחיר השוק' (SMP). אתר אלון תבור כולל כיום טורבינת גז בהספק מותקן של 363 מגה-וואט, שתי טורבינות סולר בהספק מותקן של 110 מגה-וואט כל אחת וכן תחנת הפיקר בהספק של 230 מגה-וואט (סה"כ 813 מגה-וואט מותקן ובהפעלה מסחרית), ובנוסף שטח אופציה המיועד להקמת תחנת H נוספת בהספק כולל של עד 900 מגה-וואט.

ב. החברה מחזיקה בשני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ-2.6 דונם נטו, הממוקמים בפינת הרחובות אבא הלל והיצירה באזור הבורסה ברמת גן בשותפות עם חברת אשטרום נכסים בע"מ (חלק החברה 20%). על הקרקע יוקם פרויקט המיועד לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ-54,000 מ"ר. במהלך חודש אוקטובר 2025 אושרה התב"ע למתן תוקף. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 השווי ההוגן של הנדלן להשקעה עומד על סך של 24,688 אלפי ש"ח.

ג. ביום 20 בנובמבר 2025 החברה מכרה (בעסקה מחוץ לבורסה) 264,412 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות הנמכרות"), מתוך המניות הרדומות המוחזקות על ידה לצד שלישי (להלן: "הרוכשת"), המהוות במועד זה כ-2.79% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (כ-2.78% בדילול מלא), לפני המכירה וכ-2.72% מזכויות ההון וההצבעה בחברה לאחר המכירה (כ-2.70% בדילול מלא), בתמורה לסך של 328 ש"ח למניה ("המחיר למניה במכירה") ובתמורה כוללת של כ-86.7 מיליון ש"ח. הרוכשת הינה צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. בהתאם להודעתה, הרוכשת הינה משקיעה הנמנית עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ואינה צד מעונין כמשמעו בסעיף 270(5) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא תהפוך לצד מעונין לאחר השלמת רכישת המניות הנמכרות. המניות הנמכרות תהיינה זהות בזכויותיהן למניות הקיימות בהון החברה. מחיר הפתיחה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר של ה-20 בנובמבר 2025 עמד על 335 ש"ח (להלן: "המחיר בבורסה"). המחיר למניה במכירה, נמוך בכ-2.09% מהמחיר בבורסה. למיטב ידיעת החברה, ובהתבסס על הצהרת הרוכשת, הרוכשת אינה צד לכל הסכם, בין בכתב ובין בעל פה, בינה לבין מחזיק מניות בחברה או בינה לבין אחרים בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה. על המניות הנמכרות יחולו מגבלות על מכירה חוזרת בבורסה על-פי הוראות סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק) התש"ס-2000 (תקנה 5 לתקנות האמורות). לאחר מכירה זו סך המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה עומד על 849,218 ע.נ.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

- ד. ביום 19 בנובמבר 2025 חתמה קסם עם חברה הקשורה לחברת סימנס, Siemens Energy Ltd. (להלן: "סימנס אנרגיה"), על הסכם מחייב לתחזוקה כבדה (להלן: "הסכם התחזוקה הכבדה"). במסגרת הסכם התחזוקה הכבדה התחייבה סימנס אנרגיה לספק תחזוקה כבדה לצידוד העיקרי בהתאם להוראות היצרן לכל אורך תקופת הרישיון של תחנת הכוח. התמורה בגין שירותי התחזוקה הכבדה צמודה למדדים מקובלים בהסכמים מסוג זה. כמו כן, התקשרה קסם עם סימנס אנרגיה בהסכם מחייב לתפעול ותחזוקת התחנה למשך תקופה מוגבלת עם אפשרות להארכת התקופה. במסגרת הסכם התפעול והתחזוקה התחייבה סימנס אנרגיה לבצע את תפעול ותחזוקת התחנה, למשך תקופת ההתקשרות, בהתאם להוראות ספקי הצידוד כפי שיימסרו על ידי קבלן ההקמה. בתמורה לשירותי התפעול והתחזוקה התחייבה קסם לשלם סכום שנתי לסימנס אנרגיה עם הצמודות למדדים מקובלים בהסכמים מסוג זה.
- ה. ביום 30 בנובמבר 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך כולל של כ-75,386 אלפי ש"ח, המשקף דיבידנד בסך 7.75 ש"ח למניה. הדיבידנד ישולם ביום 16 בדצמבר 2025.



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 הדוחות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין, שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא 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 השלישי 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 הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-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 הרבעוני

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

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

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

30 בנובמבר, 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 בדוחות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה

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

(ב) קבעתי 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 לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני 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

30 בנובמבר, 2025

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Condensed Consolidated
Statements
As at September 30, 2025**

Consolidated statements of interim financial position

Contents

	Page
Consolidated Interim Financial Statements	
Review report on the Consolidated Interim financial statements	3
Consolidated statements of interim financial position	4
Consolidated interim income statements	5
Consolidated interim statements of changes in equity	6
Consolidated interim statements of cash flows	8
Notes to the Consolidated Interim financial statements	9



Somekh Chaikin
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609
KPMG Millennium Tower
Tel Aviv 6100601, Israel
+972 3 684 8000

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

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd ("the Company") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of September 30, 2025 and the condensed consolidated income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the nine and 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
Somekh Chaikin

Certified Public Accountants (Isr.)

November 10, 2025

MRC Alon Tavor Power Ltd

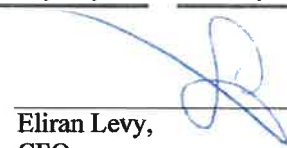
Consolidated statements of interim financial position

	September 30 2025 (Unaudited) NIS thousands	September 30 2024 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2024 (Audited) NIS thousands
Current assets			
Cash and cash equivalents	348,164	212,225	162,852
Trade receivables	135,411	75,115	43,286
Other receivables	24,397	30,046	30,518
Derivative instruments	-	13,198	280
Total current assets	507,972	330,584	236,936
Non-current assets			
Pledged deposits	24,789	22,949	29,667
Inventory	28,191	39,204	39,960
Derivative instruments	-	57,021	-
Fixed assets	2,332,890	1,981,788	2,289,644
Intangible assets	280,632	311,196	303,509
Total non-current assets	2,666,502	2,412,158	2,662,780
Total assets	3,174,474	2,742,742	2,899,716
Current liabilities			
Loans and borrowings	252,671	234,413	228,002
Trade payables	33,074	53,443	24,036
Other payables	177,873	24,742	359,626
Derivative instruments	1,770	-	4,829
Total current liabilities	465,388	312,598	616,493
Non-current liabilities			
Liabilities to banks	1,883,233	1,623,097	1,486,902
Other long-term payables	7,953	6,138	7,067
Derivative instruments	50,721	-	55,335
Deferred tax liabilities	183,522	172,043	175,839
Total non-current liabilities	2,125,429	1,801,278	1,725,143
Total liabilities	2,590,817	2,113,876	2,341,636
Equity			
Share capital	*	*	*
Share premium	163,000	163,000	163,000
Retained earnings	420,657	465,866	395,080
Total equity	583,657	628,866	558,080
Total liabilities and equity	3,174,474	2,742,742	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 November 10, 2025

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

Consolidated Interim Income Statements

	For the nine months ended September 30 2025 (Unaudited) NIS thousands	For the nine months ended September 30 2024 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended September 30 2025 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended September 30 2024 (Unaudited) NIS thousands	For the year ended December 31 2024 (Audited) NIS thousands
Revenues	521,346	485,954	172,397	209,338	646,145
Other income	98	2,607	6	61	2,628
Total Revenues	521,444	488,561	172,403	209,399	648,773
Production & maintenance expenses	(304,163)	(258,539)	(96,657)	(104,682)	(334,673)
Salaries and subcontractors' expenses	(26,412)	(22,012)	(6,369)	(8,506)	(29,207)
Administrative and IT expenses	(1,755)	(1,361)	(296)	(430)	(1,749)
	(332,330)	(281,912)	(103,322)	(113,618)	(365,629)
Operating profit before depreciation and amortization	189,114	206,649	69,081	95,781	283,144
Depreciation and amortization	(83,535)	(69,787)	(28,577)	(27,630)	(98,077)
Operating profit	105,579	136,862	40,504	68,151	185,067
Financing income	10,819	66,966	23,341	45,728	82,001
Financing expenses	(82,991)	(81,737)	(47,963)	(52,402)	(128,465)
Financing expenses, net	(72,172)	(14,771)	(24,622)	(6,692)	(46,464)
Profit before taxes on income	33,407	122,091	15,882	61,459	138,603
Tax expenses	(7,830)	(28,151)	(3,722)	(14,137)	(31,949)
Profit for the period	25,577	93,940	12,160	47,322	106,654

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital	Share premium	Retained earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the nine months ended September 30, 2025 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2025	*	163,000	395,080	558,080
Profit for the period	-	-	25,577	25,577
Balance as at September 30, 2025	*	163,000	420,657	583,657
For the nine months ended September 30, 2024 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2024	*	163,000	376,726	539,726
Dividends to shareholders	-	-	(4,800)	(4,800)
Profit for the period	-	-	93,940	93,940
Balance as at September 30, 2024	*	163,000	465,866	628,866
For the three months ended September 30, 2025 (unaudited)				
Balance as at July 1, 2025	*	163,000	408,497	571,497
Profit for the period	-	-	12,160	12,160
Balance as at September 30, 2025	*	163,000	420,657	583,657

* Less than one thousand NIS.

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

Consolidated Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital	Share premium	Retained earnings	Total
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the three months ended September 30, 2024 (unaudited)				
Balance as at July 1, 2024	*	163,000	418,544	581,544
Profit for the period	-	-	47,322	47,322
Balance as at September 30, 2024	*	163,000	465,866	628,866
	Share Capital	Share premium	Retained earnings	Total
	(Audited)	(Audited)	(Audited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
For the year ended December 31, 2024 (audited)				
Balance as at January 1, 2024	*	163,000	376,726	539,726
Dividends to shareholders	-	-	(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 interim financial statements.

Consolidated interim statements of cash flows

	For the nine months ended September 30 2025 (Unaudited) NIS thousands	For the nine months ended September 30 2024 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended September 30 2025 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended September 30 2024 (Unaudited) NIS thousands	For the year ended December 31 2024 (Audited) NIS thousands
Cash flows from operating activities					
Profit for the period	25,577	93,940	12,160	47,322	106,654
Adjustments for:					
Depreciation	60,659	46,890	20,868	19,943	67,492
Amortization of intangible assets	22,876	22,897	7,708	7,688	30,585
Change in fair value of derivatives	18,877	(63,395)	37,738	(46,653)	69,759
Realization of economic derivative	(3,397)	4,387	(2,001)	1,480	3,351
Financing expenses (income), net	54,249	77,073	(12,886)	53,523	(24,121)
Income tax expenses	7,830	28,151	3,722	14,139	31,949
Change in inventory	11,769	2,660	6,317	1,073	1,904
Change in trade and other receivables	(86,004)	22,835	539	(1,964)	54,192
Change in trade and other payables	26,680	1,428	136,026	(1,592)	(24,304)
Income taxes paid	(148)	(70)	(70)	-	(70)
Net cash from (used in) operating activities	138,968	236,796	210,121	94,959	317,391
Cash flows from investing activities					
Decrease (Increase) in pledged deposits	4,878	19,741	(143)	7,227	13,023
Interest received	3,307	3,571	1,397	1,111	3,575
Realization of economic derivative	(22,873)	26,861	(13,499)	6,071	24,846
Acquisition of fixed assets	(232,900)	(199,636)	(185,828)	(26,069)	(221,717)
Net cash used in investing activities	(247,588)	(149,463)	(198,073)	(11,660)	(180,273)
Cash flows from financing activities					
Interest paid	(43,261)	(27,694)	(16,866)	(9,419)	(35,875)
Repayment of bank loans	(109,656)	(107,517)	(36,683)	(39,305)	(144,986)
Loans received from banks	477,000	183,000	327,000	-	183,000
Payment of principal of lease liabilities	(247)	(247)	(82)	(82)	(329)
Dividends paid	(30,000)	(4,800)	-	-	(58,300)
Net cash from (used in) financing activities	293,836	42,742	273,369	(48,806)	(56,490)
Net increase in cash and cash equivalents	185,216	130,075	285,417	34,493	80,628
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	162,852	82,439	62,708	177,871	82,439
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	96	(289)	39	(139)	(215)
Cash and cash equivalents at the end of the period	348,164	212,225	348,164	212,225	162,852

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

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

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

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

B. Material events in the reporting period

(1) *Iron Swords War*

On October 7, 2023, the State of Israel declared war against the murderous terrorist organization Hamas operating from the Gaza Strip. Subsequently, during 2024 and 2025, military operations were also conducted against the terrorist organization Hezbollah in Lebanon, as well as against targets in Iran during second quarter of 2025 (the “War”). On October 2025, the State of Israel signed an cease fire agreement.

Existing Generating Units’ production

As of the date of these financial statements, the War has no direct effect on the current electricity production activity of Alon Tavor Site. During 2023, Alon Tavor Site's emergency 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 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

The construction of the Peaker Project has been adversely affected on several occasions due to the ongoing state of war declared by the Government of Israel, the significant security events and hostilities along the northern border, as well as the recent conflict with Iran. Periodic updates and requests for recognition of these security-related events as force majeure were submitted to the Electricity Authority, following multiple instances in which the construction works were suspended due to instructions given to foreign experts of the EPC Contractor and subcontractors to leave Israel until the situation stabilized.

The suspension of works and the various limitations imposed on the Israeli economy during the months of conflict — including disruptions to shipping and imports, the mobilization of personnel for reserve military service, and the inability to bring or retain the necessary experts in Israel — have had, and continue to have, a direct impact on the project timeline, resulting in a material delay in the construction and commercial operation of the project.

Construction activities have resumed at the site, and the commissioning process was performed, see also note 7.

(2) *Regulatory Hearings*

Following a hearing process held by the Electricity Authority, On February 12, 2025, the EA published its decision with respect to caps to be applied on the supplementary tariffs set in Standard ('Amat Mida') 106F.

In accordance with the Electricity Authority's decision, the Company may choose between two alternatives with respect to the Caps on the supplementary tariffs that will apply to it: (a) a factor of 1.4 on the gas price; or (b) a factor of 1.6 on the gas price, retroactive as of the Power Plant's acquisition.

The electricity authority published a decision to postpone the final date for choosing between the two above mentioned options to December 31, 2025.

MRC Group is currently holding discussions with the Electricity Authority and Noga regarding the implementation of the decision and receiving several clarifications regarding it and its implications for the Company, while evaluating various courses of action, including legal steps such as appealing to the relevant courts or authorities, in relation to the decision and its implementation by the Electricity Authority and Noga

In parallel, on August 27, 2024, Noga has published principles for the wholesale price (SMP) update mechanism, which is planned to be applied During 2026.

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 adverse effect on the Group's current financial statements is expected.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 – General (cont'd)

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

(3) Dividends

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

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 November 10, 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.

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

Note 3 - Significant Accounting Policies

A. Accounting policies consistency

The accounting policies applied by the Company in these 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 May and from October to November. The electricity demand is higher in the winter and the summer, the average electricity consumption during these seasons is higher than in the transitional season and is, moreover, even characterized by peak days demand due to extreme cold or hot climatic conditions.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 5- Related and Interested Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value				
	For the nine months ended September 30, 2025	For the nine months ended September 30, 2024	For the three months ended September 30, 2025	For the three months ended September 30, 2024	For the year ended December 31, 2024
	(Unaudited)				(Audited)
	NIS thousands				
Natural gas sales to Company's Shareholder	(1,370)	86	-	-	86
O&M services expenses to entity held by the same shareholders	47,036	39,429	13,922	14,429	46,236

B. Balances with related and interested parties

	Balance in the statement of financial position		
	September 30 2025	2024	December 31 2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Other receivables - Entity held by the same shareholders	4,559	3,796	5,698
Trade payables - Entity held by the same shareholders	7,506	8,259	6,253

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 6 - Financial Instruments

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

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

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

	September 30, 2025 (Unaudited)	September 30, 2024 (Unaudited)	December 31, 2024 (Audited)
	NIS thousands		
Fair Value	1,941,017	1,547,992	1,478,451
Carrying amount *	2,048,610	1,776,974	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).

	September 30, 2025 (Unaudited)	September 30, 2024 (Unaudited)	December 31, 2024 (Audited)	Fair Value Level
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:				
Economic hedging derivatives	(935)	2,467	(816)	Level 2
Embedded derivative	(51,556)	67,751	(59,068)	Level 2
Cash-settled share-based payment arrangements	(6,774)	(4,678)	(5,674)	Level 3

Notes to the Condensed 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 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.

Note 7 - Subsequent Events

Subsequent to the balance sheet date, the Company finalized the commissioning process of the Peaker Project, including completion of all required tests and receipt of all regulatory approvals and licensing. The units entered into full commercial operation on October 16, 2025.