



דוח תקופתי לשנת 2018

תוכן עניינים

עמוד

2	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
49	דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד	חלק ב'
63	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	חלק ג'
165	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
174	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

מס' החברה ברשם החברות: 52-003412-5
המען הרשום של התאגיד: מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039
כתובת הדואר האלקטרוני: limor@msgroup.co.il
מספר טלפון: 03-7684949
מספר פקס: 03-6442099
תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2018
תאריך הדוח: 31 במרץ 2019

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף	עמוד
1. מקרא	3
פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
3. תחומי הפעילות של החברה	6
4. חלוקת דיביזנדים	7
פרק ב' - מידע אחר על החברה	
5. מידע כספי אודות תחומי פעילות של החברה	8
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8
פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
7. תחום השקעות בחברות טכנולוגיה	11
8. השקעות ראליות	19
9. השקעות בתחום הנדל"ן	21
10. השקעות בתחום המימון	37
פרק ד' - מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה	
11. תחרות	44
12. הון אנושי	44
13. הון חוזר	44
14. מימון	44
15. מיסוי	47
16. הליכים משפטיים	47
17. יעדים ואסטרטגיה עסקית	47
18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	47
19. דיון בגורמי סיכון	47

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2018. דוח זה כולל חמישה חלקים (תיאור עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון, דוחות כספיים, פרטים נוספים על התאגיד ודוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית). חלקי הדוח משלימים זה את זה ויש לעיין בהם יחדיו.

1. מקרא

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

דוח הדירקטוריון -	דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בחלק ב' לדוח זה.
דולר -	דולר ארה"ב.
הבורסה -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
הדוח -	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
הדוחות הכספיים -	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הכלולים בחלק ג' לדוח זה.
החברה -	מבטח שמיר אחזקות בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברה אחרת -	חברה המוחזקת על ידי הקבוצה ואשר אין בה השפעה מהותית.
חברה כלולה -	חברה, למעט חברה מאוחדת וחברה מאוחדת באיחוד יחסי, שיש בה השפעה מהותית, שהשקעת החברה בה כלולה במישרין או בעקיפין בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מאוחדות -	חברות בשליטה של מעל 50%, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות -	כוללות חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי, חברות כלולות וחברות אחרות, כהגדרתן בסעיף זה.
חוק החברות -	חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
חוק ניירות ערך -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
מדד -	מדד המחירים לצרכן.
מועד הדוח על המצב הכספי או תאריך המאזן -	31 בדצמבר 2018.
מועד פרסום הדוח או תאריך/מועד הדוח -	31 במרץ 2019.
תקופת הדוח -	התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2018 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018.

פרק א: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 2.1. החברה התאגדה בישראל ביום 12 בדצמבר 1958 ובחודש אוקטובר 1993 שונה שמה לשמה הנוכחי. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל משנת 1983.
- 2.2. במהלך שנת הדוח ולאחריה ביצעה החברה השקעות נוספות וזאת בהתאם לאסטרטגיית החברה.

2.3. להלן מבנה ההחזקות – של החברה בהשקעותיה העיקריות ליום 31 בדצמבר 2018 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(*) התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"), כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.ג. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסים"), מבטח שמיר ניירות ערך בע"מ, מ.ב.ש.ת. בע"מ, מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ ("מבטח שמיר טכנולוגיות"), חאן הנמל בע"מ, מ.ש.ג.מ. נדל"ן בע"מ ושותפות MSUS L.P.

(**) לקבוצת השקעות נוספות בחברות טכנולוגיה נוספות
 (***) ההשקעה ב State Of Mind Ventures כוללת השקעות כ- Co Investor.

3. תחומי הפעילות של החברה

החל משנת 2018 הנהלת החברה החליטה לשנות את מגזריה העסקיים המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה, כך שהחל מיום 1 בינואר 2018 ולמועד הדוח פועלת החברה בארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן (ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים). היקף השקעותיה של החברה בכל אחד מתחומי הפעילות המפורטים להלן נקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ההשקעות עצמן מבוצעות לאחר אישור המוסדות המוסמכים לכך בחברה.

תחומי הפעילות בהם פועלת החברה הינם כדלקמן:

3.1. השקעות בחברות טכנולוגיה

במסגרת תחום פעילות זה, משקיעה החברה בחברות שונות בתחום הטכנולוגיה ובקרנות הפועלות בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

3.2. השקעות ריאליות

למועד הדוח, השקעותיה של החברה בתחום השקעות ריאליות הינן כדלקמן:

סעיף בדוח	פעילות	שיעור החזקה	
8.2.1	חברה פרטית, העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח המופעלת בגז טבעי.	53%	קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")
8.2.2	חברה פרטית אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו וכן ייצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות שונות.	23.98%	Bean & Co. ("Bean")
8.2.3	חברה ציבורית דואלית, העוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק תחנות לוויין זעירות לתקשורת.	9.82%	גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

3.3. השקעות בתחום הנדל"ן

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

סעיף בדוח	פעילות	שיעור החזקה	שם החברה/נכס
9.7	השכרת הנכס	100%	נכס נדל"ן מניב בהרצליה פיתוח
9.3	חברה פרטית, העוסקת בהשכרת משרדים בפארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהודו השרון.	42.33%	מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")
9.4.2.2	(א) ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו; ו- (ב) בהשקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI, המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר.	כ-35%	השקעות המתבצעות בהודו באמצעות חברות פרטיות הנמנות על קבוצת ג'רביניה, כמפורט להלן: Jarvinia (Cyprus) Ltd. ("JC") Jarvinia Holdings Ltd. ("JH") (יחדיו: "קבוצת ג'רביניה")
9.5	החזקה בנכס מסחרי מניב בוירג'יניה ארה"ב.	33.33%	נכס נדל"ן מניב בארה"ב ("BON")
9.4.2.3	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של	27.5%	Tower Vision Jersey ("TVJ")

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
		תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו.	
Brack Capital Real Estate Investments N.V. ("BCRE")	כ-2.63%	חברת החזקות זרה הרשומה בהולנד, אשר עוסקת בפיתוח וניהול פרויקטים בתחומי הנדל"ן המניב והיזמי בארה"ב, גרמניה ורוסיה.	9.6

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 9 להלן.

3.4 השקעות בתחום המימון

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

שם החברה	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	73.83%	חברה פרטית, העוסקת במימון פרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל.	10.2
Davidson Technology Growth Debt ("דיידסון")	42.4%	קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות היי-טק בצמיחה.	10.3
Lendbazz Inc ("Lendbazz")	13.44%	חברה פרטית העוסקת במתן שירותי און ליין למימון רכישת רכבים לזרים בארה"ב.	10.4

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראו סעיף 10 להלן.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן יובאו פרטים אודות הדיבידנדים שחילקה החברה בשנתיים האחרונות:

מועד התשלום	סכום דיבידנד למניה	סכום דיבידנד כולל (באלפי ש"ח)
19 באפריל 2017	6.50 ש"ח	61,878
28 במרץ 2018	4.00 ש"ח	38,078

לאחר תאריך המאזן, ביום 31 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 4 ש"ח למניה ובסכום כולל של כ- 38,078 אלפי ש"ח לבעלי מניות חיצוניים (היינו לא כולל מניות רדומות). מועד החלוקה הצפוי הינו אפריל 2019.

4.2 מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

4.3 רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ- 859 מיליון ש"ח.

פרק ב: מידע אחר

5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים, וכן סעיפי המידע הכספי הכלולים בתיאורי תחומי הפעילות של החברה כמפורט בפרק ג' להלן.

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

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 כללי

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

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

בתוצאותיה העסקיות של החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בין היתר, עקב: (א) עיתוי המימושים שמבצעות החברה והחברות המוחזקות על ידיה; (ב) השפעות שינויים במחירי ניירות הערך בשוקי ההון; ו-(ג) שינויים בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות על ידיה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו שלהן, ממכשירים נגזרים, מאפיקי הצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של המטבעות הזרים הרלבנטיים בכל תקופה מדווחת.

6.2 שינויים במצב הכלכלה העולמית

מצב הכלכלה העולמית וההתפתחויות בשווקים העולמיים, ובפרט בגוש האירו, בארה"ב ובהודו, הכוללות גם תנודתיות בשערי ניירות הערך ובשערי החליפין, משפיעות ועשויות להמשיך להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה ושל חברות המוחזקות על ידי החברה. בתוך כך, גם על נזילותן, על שווי הון העצמי, על שווי הנכסים שלהן ויכולת מימושם, על מצב עסקיהן (ובכלל זה, הביקוש למוצרי החברות המוחזקות על ידי החברה), על אמות המידה הפיננסיות שלהן, על דירוג האשראי שלהן, על יכולתן לחלק דיבידנדים, על יכולתן לגייס מימון לפעילותן השוטפת ולפעילותן ארוכת הטווח ועל הקצאת המשאבים שלהן, כמו גם על זמינותו ותנאיו של מימון מגופים פיננסיים ומבנקים.

הפעילות הריאלית העולמית המשיכה לגדול בשנת 2018 כאשר הצמיחה הגלובלית צפויה

להסתכם בכ-3.7%. יחד עם זאת, הנתונים על הכלכלה העולמית הצביעו במחצית השנייה של 2018 על אובדן המומנטום וקרבן המטבע הבין-לאומית הפחיתה את תחזיות הצמיחה. ההתפתחויות בסביבה העולמית מעידות על עליה בסיכונים לכלכלה העולמית כאשר הסיכונים העיקריים הם החולשה בשוק החוב העולמי, מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין, ההידוק המוניטרי בעיקר בארה"ב, הסיכון הפוליטי באירופה והתנודתיות בשווקים הפיננסיים המתעוררים. המשק האמריקאי המשיך לצמוח בקצב גבוה. הסביבה המוניטרית בעולם נותרה מרחיבה אך הציגה מגמת צמצום ברורה. ארה"ב המשיכה בתהליך הנורמליזציה וה-Fed העלה את הריבית פעמיים, ושיעור הריבית עומד כעת על 2.5%. גוש האירו הותיר את הריבית המוניטרית ברמה שלילית, וההערכה, שהיא תיוותר ברמתה הנוכחית לפחות עד קיץ 2019.

6.3. שינויים בשוקי ההון בארץ ובעולם

שפל או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עלולים להשפיע לרעה על מחירי ניירות הערך הסחירים, המוחזקים על ידי החברה ועל ידי החברות המוחזקות על ידה, להשפיע על יכולתן להפיק רווחי הון ממימוש החזקותיהן, לפגוע ביכולתן לבצע הנפקות בבורסות לניירות ערך בארץ ומחוצה לה, לפגוע בעמידתן באמות מידה פיננסיות שנקבעו בקשר עם העמדת הלוואות על ידי גופים מממנים וכן להקשות על מציאת מקורות מימון (לכשאלה יידרשו) לחברה ולחברות המוחזקות על ידה למימון פעילויותיהן השוטפות.

6.4. סיכונים פיננסיים

החברה והחברות המוחזקות על ידה רגישות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין וחברות מוחזקות מסוימות של החברה חשופות גם לשינויים במחירי חומרי הגלם ובביקוש למוצריהן, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן. לפרטים אודות החשיפה של החברה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות זרים, שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ושינויים בשיעורי הריבית השקלית, ראו ביאור 28ח' לדוחות הכספיים.

6.5. הכלכלה הישראלית

כלכלת ישראל המשיכה לצמוח בשנת 2018. הנתונים במחצית השנייה של 2018 העידו, כי קצב הצמיחה התמתן מעט השנה, אולם הקצב תואם את פוטנציאל הצמיחה כ-1.3%¹. זאת בהמשך לצמיחה של 3.4% שנרשמה בשנת 2017.² הצמיחה הקיפה את רוב רכיבי התוצר. בהתאם לפרסומי הלמ"ס שיעור האבטלה במשק עומד 4.3% נכון לינואר 2019, כאשר שיעורי אבטלה דומים נרשמו בשנים האחרונות בהמשך למגמת הירידה בשנים האחרונות. שוק העבודה בישראל מצוי בנקודה טובה בקנה מידה היסטורי.³

ההוצאה לצריכה במוצרים בני קיימא (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש במחצית השנייה ירדה ב-17% בחישוב שנתי, לאחר עליה של 12.9% במחצית הראשונה של 2018 ועליה של 2.6% במחצית המקבילה אשתקד. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים

¹ הנתונים נלקחו מפרסומי בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2018.

² הנתונים נלקחו מפרסומי הלמ"ס "החשבונית הלאומיים לישראל לשנת 2017", מרס 2018:

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201808069

³ לפי נתוני אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>

וכד') לנפש עלתה במחצית השנייה של 2018 ב-1.4% בחישוב שנתי וזאת לאחר עליה של 0.9% במחצית הראשונה⁴.

בשנת 2018 שער הממוצע של השקל לדולר הוא כ-3.5970 באופן דומה לשער הממוצע לשנת 2017 שעמד על כ-3.5998. שער הממוצע של השקל לאירו בשנת 2018 הינו כ-4.2442 לעומת כ-4.0613 בשנת 2017, המשקף ירידה של כ-4.5%. בשנת 2018 האינפלציה הייתה ממותנת והסתכמה בעליה בשיעור של 0.8%⁵, בסביבות הגבול התחתון של תחזית היעד של בנק ישראל, ולמרות עליית ריבית בנק ישראל במהלך השנה לרמה של 0.25%, שיעור הריבית עדיין נותר על רמה נמוכה מאוד במונחים היסטוריים.

לפרטים בדבר סביבה כללית וגורמים חיצוניים, המשפיעים על תחומי פעילות ספציפיים של החברה, ראו תיאור כל אחד מתחומי הפעילות בפרק ג' להלן.

⁴ הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אומדן ראשון למחצית השנייה של שנת 2018, 17.2.2019 : http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201808046

⁵ דוח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2019 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2018/016/10_19_016b.pdf

פרק ג': תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות

7. תחום השקעות בחברות טכנולוגיה

7.1. כללי

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

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

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

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

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

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

בהתאם למדיניות החברה, החברה משקיעה ועשויה להשקיע בחברות הזנק בכל אחד משלבי התפתחותן, קרי, קדם ראשוני, ראשוני, מדרגה ראשונה ואילך.

בהתאם לנוהל ההשקעות של החברה שאושר בדירקטוריון החברה, ההחלטות בדבר השקעות בחברות הזנק בסכום כולל של עד 10 מיליוני ש"ח מתקבלות על ידי הנהלת החברה ומדווחות לדירקטוריון החברה. השקעות בחברות הזנק בסכום כולל של מעל 10 מיליוני ש"ח כפופות לאישור דירקטוריון החברה. בחלק מתהליך קבלת ההחלטות של השקעותיה החברה נעזרת ומתייעצת במומחים ויועצים חיצוניים הרלוונטיים לפעילות נשוא ההשקעה. מימוש השקעותיה של החברה כפוף לקבלת אישור ועדת ההשקעות והדירקטוריון.

7.2. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה

7.2.1. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2018 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, סכום ושווי נגזר; האם הגיוס בוצע ע"י משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
ניוטרון אבטחת מידע בע"מ	חברה המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות ע"י תכניות מאושרות לבין וירוסים או פעולות שאינן מאושרות ומסרתן ביצוע מתקפת סייבר.	2015	שיווק ומכירת מוצר קיים.	22.2%	16.15%	לפרטים ראו סעיף 7.2.1.1 להלן	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה מתכוונת לבצע גיוס נוסף ממשקיעים חדשים וקיימים.	באוקטובר 2018 בוצע גיוס בסך 10 מיליון דולר מחברת הפצת התוכנה האמריקאית אינגרס מייקרו.	16,675	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני
וידאק פארמה בע"מ	גילוי ופיתוח תרופות מקור לטיפול במחלת הסרטן.	2014	בתהליך פירוק	26.76%	-	כפועל יוצר של ניסויים קליניים לא מוצלחים החברה הפסיקה את פעילותה. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.4 להלן.	-	-	-	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני
Aliada Group. Inc	חברת Aliada הינה חברת אחזקות המחזיקה בחברה העוסקת בפיתוח ושיווק מערכות איסוף ועיבוד נתונים בטכנולוגית WiFi לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2016	-	33.96%	25.72%	צפי להכנסות של מיליוני דולרים בשנה הקרובה. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.2 להלן.	ל-Aliada מקורות מספקים עבור הפעילות השוטפת. לשם להשלמת התוכנית העסקית צפויה לבצע גיוס נוסף ממשקיעים חדשים.	במהלך 2018 בוצע גיוס ע"י משקיעים חדשים וקיימים.	22,895	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	השלב בו מצויה חברת ההזנק	שיעור החזקה בפועל	שיעור החזקה בדילול מלא	הכנסות בשנת 2018 ומועד צפוי להפקת הכנסות מסחריות, ככל שרלוונטי וקיימת הערכה	האם לחברה מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית? ככל שלא – האם קיימות תוכניות להשלמת המקורות הנדרשים ופירוטן?	גיוס אחרון של חברת ההזנק – מועד, סכום ושווי נגזר; האם הגיוס בוצע ע"י משקיעים חדשים או קיימים?	שווי בספרים ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Cellium Technologies Ltd.	סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת WIFI. הטכנולוגיה של סליום, המבוססת פטנטים, מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.	2017	Seed	28.62%	28.62%	נמצאים בשלבי פיתוח. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 7.2.1.3 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה מתכוונת לבצע גיוס נוסף ממשקיעים חדשים וקיימים.	ינואר 2018. הגיוס בוצע ע"י משקיעים קיימים.	1,226	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

7.2.1.1 ניוטרון אבטחת מידע בע"מ ("ניוטרון")

ניוטרון הינה חברת סייבר פרטית, המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות ע"י תכניות מאושרות לבין וירוסים או פעולות, שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר. במהלך תקופת הדו"ח השקיעה החברה סך כולל של 6.5 מיליון דולר, במסגרת סבב גיוס שביצעה ניוטרון למשקיעים קיימים ולמשקיעים חדשים.

במהלך אוקטובר 2018, גייסה ניוטרון סך של כ-10 מיליון דולר ממשקיע חיצוני, חברת הפצת התוכנה האמריקאית אינגרם מייקרו. כפועל יוצא מכך שיעור החזקות החברה בניוטרון עומד על כ- 22.2% (כ-16.15% בדילול מלא).

החברה זכאית למנות 2 דירקטורים מטעמה (מתוך 7 דירקטורים) בניוטרון.

7.2.1.1.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות ניוטרון (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
594	545	הכנסות
(10,769)	(11,982)	הפסד תפעולי
(11,857)	(12,000)	הפסד לשנה

7.2.1.1.2 להלן מידע כספי מאזני אודות ניוטרון (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
11,186	9,136	נכסים
1,616	1,005	התחייבויות
9,570	8,132	הון עצמי
486	7,737	הון חוזר
(10,385)	(11,601)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.2 Aliada Group. Inc ("אליאדה")

ביום 20 בדצמבר 2016 התקשרה החברה עם חברת אליאדה בהסכם השקעה באליאדה ובחברות בת שלה. אליאדה הינה חברת אחזקות, העוסקת בפיתוח ובשיווק מערכות איסוף ועיבוד נתונים בטכנולוגיית ה-WiFi לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. החברה השקיעה באליאדה סך כולל של 3.5 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של אליאדה בשיעור כ-34%. לחברת אליאדה ניתנה הזכות לקרוא להשקעה נוספת בסך של 1.5 מיליון דולר אשר הושקעו על ידי החברה במהלך התקופה. סכום נוסף זה הושקע במסגרת הסכם השקעה המירה אשר לפיו יוקצו לחברה מניות אליאדה בעת המרת ההשקעה (בקורות אירועי השקעה מזכים או בתום 24 חודש). המניות יוקצו על פי מחירי המרה מופחתים תוך הצמדה לתנאי עסקאות ההשקעה הבאות שתבצע חברת אליאדה. בהתאם, השינוי באחוז ההחזקה של החברה כתוצאה מההשקעה הנוספת ייקבע על פי תנאי ההמרה הסופיים.

בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה המקוריים, הוסכם בין הצדדים על מנגנון קבלת החלטות באליאדה ובחברות הבת, המחייב את הסכמת החברה להחלטות מהותיות מסויימות. דירקטוריון אליאדה וחברות הבת שלה מונים 4 דירקטורים, מהם דירקטור אחד מטעם החברה.

7.2.1.2.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות אליאדה (באלפי דולר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
472	8,639	הכנסות
(4,346)	6,632	רווח (הפסד) תפעולי
(4,364)	6,606	רווח (הפסד) לתקופה

7.2.1.2.2 להלן מידע כספי מאזני אודות אליאדה (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
4,078	18,792	נכסים
249	2,204	התחייבויות
3,829	16,588	הון עצמי
444	4,577	הון חוזר
(1,558)	5,467	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

7.2.1.3 Cellium Technologies Ltd ("סליום")

ביום 2 בפברואר 2017 התקשרה החברה עם חברת סליום בהסכם השקעה. סליום מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור רביעי וחמישי ותקשורת WiFi. החברה השקיעה בסליום סך כולל של 1 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של סליום בשיעור כ-28.6%. דירקטוריון סליום מונה 5 דירקטורים, מהם שני דירקטורים מטעם החברה.

לאחר תאריך המאזן, השקיעה החברה בסליום סך נוסף של 2 מיליון דולר, אשר הושקע במסגרת הסכם השקעה המירה, לפיו יוקצו לחברה מניות סליום בעת המרת ההשקעה (בקורות אירועי השקעה מזכים או בתום 24 חודש). המניות יוקצו על פי מחירי המרה מופחתים תוך הצמדה לתנאי עסקאות ההשקעה הבאות, שתבצע סליום. בהתאם, השינוי באחוז ההחזקה של החברה כתוצאה מההשקעה הנוספת ייקבע על פי תנאי ההמרה הסופיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
116	419	הכנסות
(3,884)	(5,128)	הפסד תפעולי
(4,133)	(5,307)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
1,922	6,242	נכסים
(758)	9,932	התחייבויות
1,164	(4,142)	הון עצמי (גרעון בהון)
1,099	5,528	הון חוזר
(3,651)	(5,344)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.4 וידאק פארמה בע"מ ("וידאק")

וידאק הינה חברת ביופארמה פרטית, אשר פיתחה תרופות מקור למחלת סרטן העור. כפועל יוצא של ניסוי קליני לא מוצלח הוחלט לפרק את וידאק. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 מחקה החברה את יתרת השקעתה בוידאק בסך של 2,284 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בוידאק ראו ביאור 13. ב (9) 9.4 לדוחות הכספיים.

7.2.2. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

7.2.2.1. השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלב ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.18 (אלפי ש"ח)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
State of Mind Ventures ("SOMV")	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בשלבים מוקדמים בתחום הביו דאטה, חלל, תקשורת, סייבר ועוד.	2015	Investment period over	10.667%	החברה התחייבה להשקיע 8 מיליון דולר, מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.18 – 6.8 מיליון דולר.	34,455	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
State of Mind Ventures - קרן 2	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה.	2018	Investment period	5.7%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 6 מיליון דולר מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.18 0.6 מיליון דולר.	4,443	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period	-	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.18 0.7 מיליון יורו.	3,091	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.

7.2.2.2. השקעות נוספות

ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה השקעות ב-12 חברות טכנולוגיה נוספות אשר ההשקעה בהן מוצגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (על פי שווי החברות בגיוס האחרון). השווי המצטבר של החברות הנ"ל בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 אינו מהותי (שווי החברות נע בין 1.4 מיליון ש"ח ועד ל-11 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-65 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 0.86% ל-17%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 12 החברות, 6 חברות הינן בתחומי הרפואה ו-6 חברות בתחומי טכנולוגיה.

8. השקעות ריאליות

8.1. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה – ראו סעיף 6 לעיל.

8.2. פרטים אודות השקעות החברה בתחום השקעות ריאליות

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, למועד הדוח, במניות של חברות בתחום ההשקעות הריאליות ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	עלות בספרים	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד הדוח פרסום הדוח
קסם	8.2.1	2018	53.00%	חברה מאוחדת	לא סחירה	לא סחירה
Bean & Co	8.2.2	2016	23.98%		לא סחירה	לא סחירה
גילת	8.2.3	2000	9.82%	184,555	184,555	171,590

8.2.1. קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")

קסם הינה חברה העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ-450 מגוואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח.

ביום 9 לדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם השקעה בחברת קסם.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקסם ראו ביאור 13 ב. (9) 9.12 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	
80	הכנסות
(171)	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר	
2018	
4,127	נכסים
(4,299)	התחייבויות
(171)	גרעון בהון
3,954	הון חוזר

8.2.2. Bean & Co ("Bean")

Bean הנה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו וכן יצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות דרום אמריקה, אפריקה ואוקיאניה והוקמה על ידי חברה מקבוצת LR הישראלית. ביום 17 במרץ 2016 השקיעה החברה ב- Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של 23.98% ממניות A של Bean ו- 10% מחברת הניהול שהוקמה לצורך מתן שירות ניהול ל- Bean. דירקטוריון Bean מונה 5 דירקטורים, מהם דירקטור אחד מטעם החברה. במהלך התקופה העמידה החברה הלוואה המירה למניות בסך כ-1.2 מיליון דולר. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב- Bean ראו ביאור 13 ב. (9) 9.6 לדוחות הכספיים.

8.2.2.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
723	1,568	הכנסות
(4,914)	(1,994)	הפסד לפני מס
(4,525)	(1,964)	הפסד לשנה

8.2.2.2 להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
44,747	42,860	נכסים
(15,592)	15,646	התחייבויות
29,155	27,214	הון עצמי
(4,050)	2,916	הון חוזר
(6,528)	(2,322)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

8.2.3 גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת")

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

שיעור החזקת החברה בהון גילת כ-9.82%. דירקטוריון גילת מונה 8 דירקטורים, מהם דירקטור אחד (מר מאיר שמיר) מטעם החברה.

8.2.4. ביום 12 במרץ 2019 הגישה החברה הצעה לאפריקה ישראל השקעות בע"מ ("אפריקה השקעות") ולנאמנים לאגרות החוב (סדרות כ"ו-כ"ח) של אפריקה השקעות, לרכישת מלוא החזקות אפריקה השקעות בדניה סיבוס בע"מ ("דניה סיבוס"), המהוות 100% מהונה המונפק של דניה סיבוס ("המניות הנמכרות"), כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן כפי שהן (AS IS) ("ההצעה"). בתמורה למניות הנמכרות תשלם החברה לאפריקה השקעות סך של עד 520 מיליון ש"ח, במועדים ובתנאים שפורטו בהצעה. מובהר, כי אין ודאות לכך שההצעה תתקבל ו/או שיתקיימו התנאים המתלים הדרושים לצורך השלמת העסקה על-פי ההצעה. להרחבה ראו באור 34 לדוחות הכספיים.

9. השקעות בתחום הנדל"ן

9.1. פרטים אודות השקעות החברה בתחום פעילות הנדל"ן

9.1.1. להלן מידע כספי אודות החזקות החברה במניות של חברות פרטיות בתחום הנדל"ן ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח):

חברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	עלות בספרים (*)	שווי שוק	שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח
מגדלי הוד השרון	9.3	1999	42.34%	181,694	לא סחירה	-
JC (קבוצת גירביניה)	9.4.2	2007	35%	-	לא סחירה	-
JH (קבוצת גירביניה)	9.4.2	2010	35%	-	לא סחירה	-
BON	9.5	2018	33.33%	11,151	לא סחירה	-
TVJ	9.4.3	2016	27.47%	63,730	לא סחירה	-
BCRE	9.6	2011	2.63%	27,773	27,773	27,773

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

9.1.2. להלן מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בנכסי נדל"ן (באלפי ש"ח):

הנכס המוחזק	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה ליום 31.12.18	עלות בספרים ליום 31.12.18
נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח, ישראל	9.7	1971	100%	28,840

9.2. השקעות בנדל"ן בישראל

9.2.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

בתחום הנדל"ן המניב בו פועלת החברה פועלות חברות, המחזיקות בנכסי מקרקעין שונים, המיועדים לשימושים עסקיים כגון מסחר, משרדים, תעשייה וכו'. הגופים הפועלים בתחום הנדל"ן המניב עוסקים בהשכרת נכסי הנדל"ן שבבעלותם לגופים עסקיים ומסחריים שונים בתמורה לדמי שכירות. ענף הנדל"ן המניב מושפע משינויים בביקושים. לפרמטרים הבאים השפעה מהותית וישירה על התפתחות ענף

הנדל"ן המקומי :

(א) המצב המדיני - ביטחוני - התדרדרות במצב הביטחוני עלולה להביא לירידה בביקושים ולירידת מחירים, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים.

(ב) מדיניות הממשלה בתחומים השונים - זמינות קרקעות ומדיניות שיווק קרקעות ע"י רשות מקרקעי ישראל, שינויים דמוגרפיים (כגון שיעורי הגירה, ילודה), הטבות לרוכשי דירות הניתנות ע"י המדינה וויסות הריבית על המשכנתאות, השקעות בתשתית, קצב תכנון ורישוי פרויקטים.

(ג) השפעות מוניטאריות ופיננסיות - מדד תשומות הבנייה, אשר משפיע על מחירי חומרי הגלם ושכר העבודה, מדד המחירים לצרכן, שער החליפין של דולר ארה"ב, היקף המימון והאשראי, אשר ניתנים מן המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית, מדיניות שער הריבית.

(ד) מצב שוק ההון הישראלי - אשר משפיע על האפשרות לגיוס כספים לצורך מימון פעילויות.

(ה) מצב תעשיית ההיי-טק - אשר משפיע משמעותית על הביקושים להשכרת שטחי משרדים.

9.2.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

9.2.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

להערכת החברה, האטה או צמיחה במשק מהווים את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, תעשייה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על התחרות בענף וכפועל יוצא לעליה או לירידה בדמי השכירות. ריבית בנק ישראל נמוכה עם שילוב של ריבית ריאלית למשכנתאות נמוכה הנעה בטווח שבין 2.66% לבין 3.06% ותשואה לפדיון של אגרות החוב הממשלתיות המציגות תשואות נמוכות יחסית ובוודאי ביחס לתשואות הנדל"ן המניב מביאות לניתוב אפיקי ההשקעה חלופיים, לרבות בשוק הנדל"ן המניב. לפי דוח חברת הדירוג "S&P" מעלות" מגזר הנדל"ן המסחרי מושפע מזה זמן מה משינויים בטעמי הלקוחות, המפחיתים את רכישותיהם בקניונים לטובת רכישות ברשת האינטרנט ובחול"ל, מגמה היוצרת לחץ שלילי על דמי השכירות והניהול במרכזים המסחריים. הנתונים מצביעים על המשך הקיפאון בדמי השכירות במרכזים המסחריים בתל אביב ובמרכז, בעוד שבאזורים אחרים חלו עליות קלות, ככל הנראה על רקע פעילות רבה יחסית של מרכזי מסחר פתוחים, שחשופים פחות להשפעת המסחר המקוון ורפורמת "השמיים הפתוחים". במגזר

המשרדים קיימת מזה זמן מה תנופת בנייה ערה, המלווה בשיעורי השכרה מקדמיים גבוהים יחסית. ביקושים ערים והמשך פעילות ייזום בתל אביב ובאזור המרכז של נכסי משרדים במיקומים איכותיים, שנתמכים בעיקר בצמיחת ענף ההייטק ובגידול בתמ"ג, הביאו לעלייה ממוצעת של כ-1.5% בדמי השכירות הארציים⁶. במחצית הראשונה של שנת 2018, נצפתה יציבות בשיעורי התשואה של משרדים ומסחר וחלה ירידה קלה בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית השניה של 2017) מגמה זו מעידה על יציבות בשוק הנכסים המניבים, ונובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק⁷.

9.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

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

9.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

9.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

9.3 מגדלי הוד השרון בע"מ

מגדלי הוד השרון בע"מ הינה חברה פרטית, העוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון ובבעלותה קרקע בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) ואשטרום נכסים בע"מ ("אשטרום נכסים") מחזיקות, בחלקים שווים, בכ-84.67% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בה. ביתרת ההון המונפק וזכויות ההצבעה במגדלי הוד השרון מחזיקים צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח שווק כולל של כ-71,750 מ"ר, מתוכם נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כ-63,750 מ"ר

⁶ דוח חברת הדירוג "S&P מעלות" מדצמבר 2018:

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20190116115601.pdf>

⁷ הנתונים נלקחו מסקירת אגף שומות מקרקעין "שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2018", 2.2018: <https://www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein/ProfessionalInfo/MehkarimSkarim/Pages/Nehasim.aspx>

לשוכרים שונים.

מגדלי הוד השרון הגישה לדיון בוועדה המחוזית מסמכי תב"ע מוצעת לתוספת זכויות בנייה במתחם בהיקף של כ- 60,000 מ"ר לבניית שני מגדלים בגובה של כ- 29 קומות כל אחד.

זכויות מגדלי הוד השרון בנכס הנ"ל משועבדות בשעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת חברת הראל לביטוח בע"מ להבטחת הלוואה שניתנה לה. כמו כן, העמידה החברה יחד עם אשטרום נכסים ערבות בשיעור של 50% כל אחת לטובת הבטחת הפירעון של ההלוואה. כן התחייבה מגדלי הוד השרון לאמות מידה פיננסיות כדלקמן:

(א) יתרת ההלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל- 65% מערך הנדל"ן להשקעה.

(ב) יחס כיסוי NOI בתקופת בדיקה כלשהיא, כשהוא מחולק בסך החזרי הקרן והריבית בתקופת הבדיקה, לא יפחת בכל עת מ- 1.2.

נכון למועד הדוח עומדת מגדלי הוד השרון בתנאי אלו.

החברה ואשטרום נכסים התחייבו כל אחת בגין חלקן בהלוואה, כי ההון העצמי שלהן לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון למאזן, על פי דוחותיהן הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ- 17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. למועד זה, עומדת החברה בתנאים אלה.

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה במגדלי הוד השרון ראו ביאור 9.2.13 ב-9.2 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%.
2017	2018	חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
69,038	71,020	הכנסות
57,607	59,006	רווח גולמי
71,411	59,506	רווח לפני מס
54,661	45,755	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%.
2017	2018	חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
827,416	841,210	נכסים
468,548	436,587	התחייבויות
358,868	404,623	הון עצמי
(4,831)	(11,680)	הון חוזר
44,429	40,213	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

9.3.3. גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2018	
פארק הוד השרון.	שם הנכס :
איזור תעשיה נווה נאמן ב', הוד השרון.	מיקום הנכס :
סה"כ שטח 70,301 מ"ר : שטח עיקרי 69,329 מ"ר, מחסן 972 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,403 , חניות עיליות 383.	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים :
הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס :
42.33%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :
אשטרום נכסים, החברה ותמיר מיצר החזקות בע"מ.	ציון שמות השותפים לנכס :
1999	תאריך רכישת הנכס :
בעלות מלאה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) :
הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.	מצב רישום זכויות משפטיות :
אין.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות :
אין.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה) :
שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016	עלות רכישה והקמה
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	820,550	798,020	762,560	526,019 אלפי ש"ח
רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)	18,846	32,300	39,533	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94%	96%	96%	
שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)	63,757	66,065	61,718	
סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)	59,190	57,320	48,394	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות	88	87	80	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות	84	85	81	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	59,006	57,607	46,446	
NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)	59,006	57,607	48,230	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.4%	7.2%	6.3%	
שיעור תשואה מתואם (%)	7.4%	7.2%	8.1%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	33	39	37	

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	נתונים לפי 100%
			הכנסות:
48,394	57,320	59,190	מדמי שכירות – נדל"ן להשקעה
11,017	11,718	11,830	מדמי ניהול
59,411	69,038	71,020	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12,965	11,431	12,014	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת והפחתות
12,965	11,431	12,014	סה"כ עלויות:
46,446	57,607	59,006	רווח גולמי
1,784	-	-	התאמות
48,230	57,607	59,006	NOI (נדל"ן להשקעה):

(ד) שוכרים עיקריים בנכס

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

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)		
-	-	14,485	-	-	14,485	רבעון 1	שנת 2019
3,533	3	14,485	4,933	4	14,399	רבעון 2	
-	-	13,579	-	-	13,321	רבעון 3	
1,422	1	13,579	1,422	1	13,321	רבעון 4	
6,148	2	53,019	14,393	7	51,106	שנת 2020	
6,941	4	50,311	23,023	11	30,862	שנת 2021	
8,272	6	45,358	9,936	5	15,350	שנת 2022	
36,103	17	149,760	8,712	5	4,903	שנת 2023 ואילך	
62,419	33	354,577	62,419	33	157,748	סה"כ	

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

(ו) מימון ספציפי

הלוואה א':		מימון ספציפי	
21,896	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח):	31.12.2017	יתרות בדוח על המצב הכספי
299,249	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
22,158	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח) *:	31.12.2018	
281,626	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
310,217	שווי הוגן ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)		
27/10/2016	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
350,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
3.1%	שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2018		

מועדי פירעון קרן וריבית	קרן וריבית פירעון ב- 64 תשלומים החל מרבעון 1 2016
תניות מרכזיות אחרות	עמידה באמות הפיננסיות הבאות : יחסי כיסוי – NOI * כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא

* "NOI" – תקבולי דמי השכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה. "החלויות השוטפות" – התשלומים שחלו על מגדלי הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי.
יחס ה – TLV – היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של מגדלי הוד השרון במקרקעין לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2018

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
שעבודים	לחברת הראל לביטוח בע"מ	דרגה ראשונה	ערבות בעלים בסך 350,000 אלפי ש"ח
	שממנה נטלה מגדלי הוד השרון הלוואות כמפורט בסעיף 9.4		
שעבוד זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות, התחייבות שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווה.			

(ח) פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%.	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	820,550	798,020	762,560
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
מודל הערכת השווי	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: <u>חלק 1:</u> גישת ההשוואה ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. <u>חלק 2:</u> גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,301 מ"ר, כדלקמן: <u>חלק 1:</u> גישת ההשוואה ביחס ל-70,301 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. <u>חלק 2:</u> גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,301 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 67,501 מ"ר, כדלקמן: <u>חלק 1:</u> גישת ההשוואה ביחס ל-67,501 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. <u>חלק 2:</u> גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-67,501 מ"ר. מהווה 70% במשקל ההערכה.
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
חלק 1: אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח - 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,331 מ"ר מחסן - 954 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,320 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות	סה"כ שטח - 67,501 מ"ר שטח עיקרי - 66,529 מ"ר מחסן - 972 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,179 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות בניין בן כ- 2,800 מ"ר שנרכש ב- 9/16
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	שטח עיקרי: תפוס - 10,000-10,500 ש"ח למ"ר פנוי - 8,000-8,400 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: - 1,900 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי - 4,200 ש"ח למ"ר מקום חנייה עילית - 55,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית - 25,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס - 8,900-10,000 ש"ח למ"ר פנוי - 7,500-8,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: - 1,800 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי - 4,000 ש"ח למ"ר מקום חנייה עילית - 55,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית - 25,000 ש"ח ליחידה
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	אזור תעשייה נווה נאמן - 11,000-11,500 ש"ח למ"ר שטחי משרדים בניינים חדשים בפ"ת (בגמר מלא) - 11,000-14,000 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (בגמר מלא) - 12,650-10,800 ש"ח למ"ר	שטחי משרדים בניינים חדשים בפ"ת (בגמר מלא) - 8,000-8,800 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (בגמר מלא) - 7,000-10,000 ש"ח למ"ר
	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל
	פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-

נתונים לפי 100%.	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
חלק 2: אם ההערכה בגישת תזרימי מזומנים (Income) (Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח - 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן - 972 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,403 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות	סה"כ שטח - 67,501 מ"ר שטח עיקרי - 60,529 מ"ר מחסן - 499 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,374 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות
דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	דמי שכירות: שטח עיקרי - כ- 63-65 ש"ח למ"ר שטח פנוי 45-60 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 54 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 395 ש"ח לחניה פנוי 340 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה	דמי שכירות: שטח עיקרי - כ- 45-63.5 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-60 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 51 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 380 ש"ח לחניה פנוי 340 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה	דמי שכירות: שטח עיקרי - כ- 56-63.5 ש"ח למ"ר שטח פנוי 45-50 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים: תפוס - 58 ש"ח למ"ר פנוי - 30 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי: תפוס - 380-386 ש"ח לחניה פנוי 340 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	עיקרי מושכר - 7.5% עיקרי פנוי - 8% מחסנים מושכרים - 7.75% מחסנים פנוי - 8% חניות תת קרקעיות תפוסות 7.75% פנויות - 8% חניות עיליות - 7.75%	עיקרי מושכר - 7.75% עיקרי פנוי - 8% מחסנים מושכרים - 7.75% מחסנים פנוי - 8% חניות תת קרקעיות תפוסות 7.75% פנויות - 8% חניות עיליות - 7.75%	עיקרי מושכר - 7.75% עיקרי פנוי - 8.25% מחסנים מושכרים - 8% מחסנים פנוי - 8.5% חניות תת קרקעיות תפוסות 8% פנויות - 8.25% חניות עיליות - 8%
זמן עד מימוש רעיוני	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
שיעור היוון בעת מימוש רעיוני (Reversionary) (Rate)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
פרמטרים מרכזיים אחרים:	תוספת שווי מרווח חשמל - 32,260 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 32,260 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל - 29,750 אלפי ש"ח. בנין ה' - הסתיימו עבודות ההתאמה לשוכרים

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

השכירות הבסיסיים (גישת היוון ההכנסות) בש"ח

שיעור היוון משוקלל בשנת 2018	7.25%	7.58%	7.75%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	862,740,000	790,240,000	773,400,000
שיעור היוון משוקלל בשנת 2017	7.5%	7.83%	8.00%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	780,510,000	747,840,000	731,730,000
שיעור היוון משוקלל בשנת 2016	7.5%	7.83%	8.00%
שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל	780,510,000	747,840,000	731,730,000

9.4. השקעה בנדל"ן בהודו

9.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות⁸

כלכלת הודו

שינוי השלטון בהודו בשנת 2014 הוביל למספר רפורמות במדינה אשר תומכות בהשקעות זרות, ולשיעור צמיחה גבוה. ראש ממשלת הודו, המכהן ממאי 2014, עוסק בשנתיים האחרונות בקידומה של הודו למעצמה כלכלית הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם תכניות ארוכות טווח לפיתוח המרחב האלחוטי (כבלים וסיבים), הפיכת ערים לערים חכמות עם גישה לאינטרנט אלחוטי ועוד. מבין מדינות ה-BRIC, כלכלת הודו נמצאת כיום במצב כלכלי טוב יותר ובעלת פוטנציאל הצמיחה הגבוה ביותר גם בשנים הבאות, כאשר הצמיחה בתמ"ג לשנת 2018 בהודו צפויה להסתכם בשיעור של כ- 7.54%, זאת בהמשך למגמת הצמיחה בשיעור של 6.68% בשנת 2017.⁹

תעשיית הייצור המשיכה בצמיחתה והגירעון התקציבי עומד על 3.53% מהתמ"ג בשנת 2018 כאשר בשנת 2017 החוב הממשלתי עמד על 3.53% ובשנת 2016 על 3.52%.¹⁰ הודו הינה יצואנית שירותים בין המובילות בעולם והיא הפכה במרוצת השנים ליעד אטרקטיבי להשקעות זרות.

אינפלציה וצריכה הפרטית - הודו נמצאת בעיצומו של שינוי משמעותי בדפוסי הצריכה וכלכלתה נהנית מביקושים מקומיים הולכים וגדלים הנתמכים על ידי אוכלוסייה צעירה וגידול במעמד הביניים. בנוסף לכך, הבנק המרכזי בהודו דוגל במדיניות מוניטרית מקלה, ובמתווה של הורדת ריבית. בדומה למדינות מתפתחות נוספות, הביקושים המקומיים בהודו מביאים לרמת אינפלציה גבוהה יחסית, אשר עמדה בשנת 2018 על רמה ממוצעת של כ- 4.74%.¹¹ תעשיית ה-IT ממשיכה לצמוח ושלוש הערים המובילות את התעשייה הן צ'נאי (בה לחברה עתודת קרקע), היידראבאד ובנגלור בהן גם מצויים שוקי נדל"ן גדולים ומפותחים.

ענף הנדל"ן בהודו

ענף הנדל"ן המניב בהודו הינו ענף הנחשב לאטרקטיבי וזאת לאור הגידול באוכלוסייה ההודית, השיפור שחל בתחומי הבריאות והחינוך והפיחות של המטבע המקומי ביחס לדולר. בשנים האחרונות קיימת מגמה של הגירה פנימית לערים המרכזיות בהודו וזאת לצורך חיפוש עבודה. הגירה זאת גורמת, בין היתר, לעלייה במחירי הנדל"ן בערים אלו (מגורים ומשרדים). בד בבד, הממשל החדש בהודו חותר לפיתוח ועידוד שוק הנדל"ן בדרך של הפשרת שטחים לבנייה והקלות ברכישת קרקעות. בשנת 2017

⁸ נתונים מבוססים בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי קרן המטבע הבינלאומית, הבנק המרכזי של הודו ומוסדות הודיים ממשלתיים.

⁹ נתונים נלקחו ממאגר המידע של ה-OECD: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm>.

¹⁰ נתונים נלקחו מאתר האינטרנט של חברת המחקר הכלכלי TRADING ECONOMICS:

<https://tradingeconomics.com/india/government-budget>.

¹¹ נתונים נלקחו מאתר האינטרנט של חברת המחקר הכלכלי STATISTA:

<https://www.statista.com/statistics/271322/inflation-rate-in-india>.

נכנסה לתוקף רפורמת הפיתוח בתחום הנדל"ן¹², אשר מטרתה העיקרית היא הגברת השקיפות, היעילות והפיקוח בעסקאות נדל"ן באמצעות רישום פרויקטים יזמיים בתחום נדל"ן למגורים ומשרדים וקבלת אישורם מרשות הנדל"ן הרגולטורית,¹³ וצמצום השימוש במזומן באמצעות הגבלות שונות.

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

צ'נאי, אשר החברה מחזיקה בה עתודת קרקע כמפורט בסעיף 9.4.2.2 להלן, מונה כ-11 מיליון תושבים, תעשיית היי-טק מפותחת ותעשייה מסורתית והיא נחשבת לשנייה בהודו מבחינת היקף יצוא תעשיית ה-IT ושירותי מיקור החוץ בתחום המחשוב וככלכלה הרביעית בגודלה בין ערי הודו. תהליך האורבניזציה המואץ, התפתחות האזורים המסחריים והעלייה ברמת החיים הביאו בעבר לגידול בביקוש לנדל"ן למגורים בעיר, כאשר בשנת 2018 בשוק הדירות למגורים בצינאי נרשמה ירידה מתונה ממחיר הדירות אשתקד.¹⁴

ענף התיירות בהודו

ענף התיירות בהודו צמח באופן משמעותי בשנים האחרונות והוא מהווה את מנוע הצמיחה העיקרי בענף השירותים בהודו. הצמיחה בענף נובעת, בעיקר, מעליה בכמות התיירים המגיעים מחו"ל וכן מעליה מתמדת בתיירות הפנים, כתוצאה מעליה בהכנסה הפנויה של האוכלוסייה הצעירה בהודו, כאשר בשנת 2018 נכנסו להודו כ-9.3 מיליוני תיירים זרים, המהווים גידול של כ-5.6 מהתיירים הזרים שנכנסו להודו בשנת 2017, 15 והצפי הוא שענף התיירות צפוי לצמוח בשנים הבאות בשיעורים דומים.

9.4.2. השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

למועד הדוח, החברה מעורבת במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות חברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה (*), אשר החברה מחזיקה בכ-35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בהן. קבוצת ג'רביניה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומהלוואות מבנקים בישראל. סך ההלוואות מבנקים של ג'רביניה למועד המאזן עומד על כ-2 מיליון דולר.

כמו כן, למועד הדוח החברה העמידה ערבויות להלוואות, שנטלה קבוצת ג'רביניה לצורך מימון פעילותה, בסכום כולל של כ-0.7 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בקבוצת ג'רביניה ראו ביאור 9.3.1 ב (9)

¹² The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

¹³ Real Estate Regulatory Authority.

¹⁴ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של SBIrealty המייעצת לקונים ומוכרים בשוק הנדל"ן בהודו:

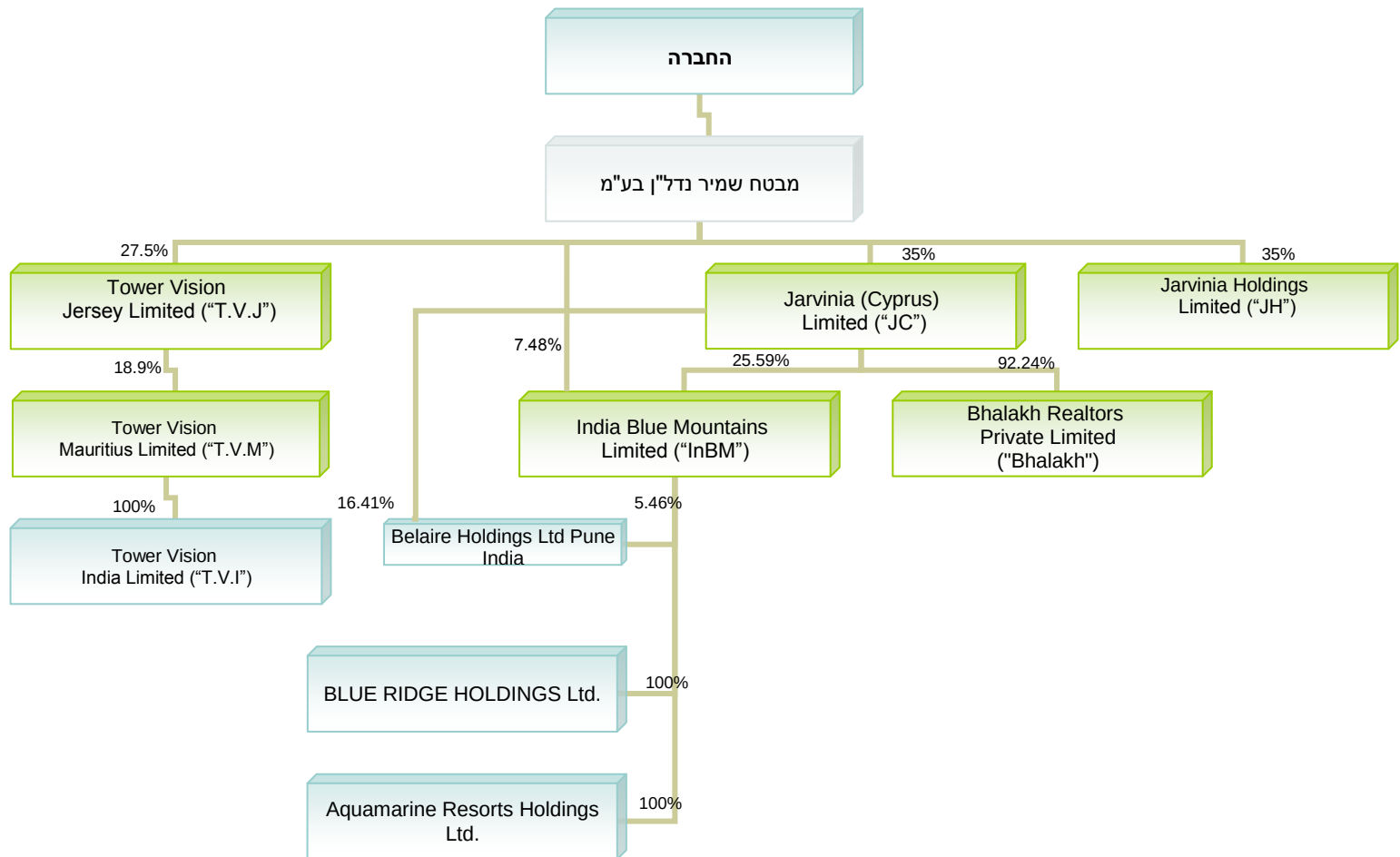
¹⁵ <https://www.sbiirealty.in/property/price-trend/chennai/ch>

הנתונים נלקחו מהודעה לתקשורת של משרד התיירות ההודי מיום 26.12.2018:

<http://pib.nic.in/newsite/pmreleases.aspx?mincode=36>

לדוחות הכספיים.

תרשים החזקות הקבוצה בהשקעותיה בהודו



* קבוצת ג'רביניה כוללת שתי השקעות (באמצעות חברות בנות וחברות קשורות) בתחום הנדל"ן בהודו. לתאריך הדוח, מחזיקה החברה (באמצעות מבטח שמיר נדל"ן) בכ- 35% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה. ביתרת ההון המונפק ומזכויות ההצבעה בקבוצה מחזיקים Chenrop Ltd. (כ- 30%), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה המאוגדת בג'יברלטר ובשליטת משפחת שימל, וכן שני יזמים פרטיים (כל אחד בכ- 17.5%).

9.4.2.1 השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC (מקבוצת ג'רביניה) בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd. ועם אחרים להשקעה משותפת בחברת InBM, הרשומה באיי ג'רסי (איי התעלה) ("InBM"); השקעה, שמטרתה ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו, המיועדים בעיקר למגזר העסקי ובדירוג של שלושה וארבעה כוכבים.

הקמת בתי מלון מתבצעת רק עם השלמת ההתקשרות בהסכם שכירות ביחס לנכס המקרקעין המיועד להקמת המלון, לתקופה ארוכה ולשוכר ספציפי.

היקף ההשקעה הראשונית של JC ב-InBM הסתכם בכ- 25 מיליון דולר, בתמורה להחזקה בכ- 25.59% מהון המניות המונפק של InBM.

ליום 31 בדצמבר 2018 סך ההשקעה ב-InBM בספרי JC עומדת על סך 900 אלפי דולר.

9.4.2.2. השקעה בפרויקט נדל"ן בעיר CHENNAI ("צ'נאי")

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

בחודש דצמבר 2009 התקשרה Bhalakh בהסכמים נפרדים עם כל אחת החברות הייעודיות לרכישת כל זכויות הבנייה והפיתוח במקרקעין ("הסכמי הפיתוח"). יצוין, כי ההתקשרות בהסכמי הפיתוח הינה דרך מקובלת להשקעות נדל"ן בהודו. בנוסף, חתמה כל אחת מהחברות הייעודיות על יפוי כוח בלתי חוזר כלפי Bhalakh, המאפשר ל-Bhalakh לממש את הזכויות שהוקנו לה בהתאם להסכמי הפיתוח, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של Bhalakh ("יפוי הכוח"). בהתאם להסכמי הפיתוח ויפוי הכוח, ל-Bhalakh נתונה הזכות הבלעדית להשתמש ולנצל את כל אחוזי הבנייה הצמודים למקרקעין, לבנות בניינים למטרת מגורים, מסחר או למטרות שאינן מסחריות, לשווק את הקרקעות כפי שתמצא לנכון, לקבל הכנסות כתוצאה מהבנייה וכיו"ב. כמו כן, Bhalakh רשאית למכור, להשכיר, למשכן ולשעבד את הקרקעות כפי שתמצא לנכון, וזאת מבלי להידרש לקבלת הסכמתם של בעלי הקרקעות (קרי, החברות הייעודיות). בנוסף, Bhalakh רשאית לאחד את כל הקרקעות לקרקע אחת. בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, בכוונת הצדדים להקים על המקרקעין נכסי נדל"ן המיועדים למגורים, משרדים, מלונות ושטחי מסחר בהיקף שיסתכם בכ-2,250,000 מ"ר.

התקשרות בהסכם פיתוח עם חברת Sheltrex Housing Private Limited ("Sheltrex")

ביום 15 במרץ 2014, התקשרה Bhalakh בהסכם עם חברת Sheltrex לפיתוח מתחם נוסף למטרות מגורים ומסחר בשטח כולל של כ-100 דונם, מתוך המקרקעין שבבעלותה של קבוצת ג'רביניה, כאמור לעיל (בסעיף זה: "הפרויקט"). על פי ההסכם, הקמת הפרויקט תבצע על ידי Sheltrex בהתאם לתכנית פיתוח ובנייה, כפי שיוסכם בין הצדדים. הקמת הפרויקט צפויה להימשך עוד כ-4 שנים ובמסגרתו ייבנו כ-150 אלפי מ"ר של מבנים, שיכללו כ-2,527 יחידות דיור וכן שטחי מסחר וציבור. קבוצת ג'רביניה אמורה לקבל אחוזים מסוימים מהכנסות הפרויקט, בהתאם לשיעור והיקף המכירות. להבטחת זכויותיה של קבוצת ג'רביניה, Sheltrex הפקידה סכום ראשוני כתשלום מראש ותפקיד סכומים נוספים בסמוך למועד תחילת בניית הפרויקט. האופציה שניתנה בהסכם עם Sheltrex להרחבת הפרויקט בהיקף שטח דומה בוטלה עקב אי עמידה באבן דרך שהוסכמה. למועד הדוח, התקבלו אישורי הפיתוח לחלק א' של הפרויקט, נמכרו כ-170 יחידות דיור

והתקבלו סכומים שמסתכמים בכ-1,150 אלפי דולר. Sheltrex לא עמדה ביעדיה ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה. קבוצת ג'רביניה בוחנת את המשך ההתקשרות עם Sheltrex.

קבוצת ג'רביניה נמצאת בתהליכים מתקדמים עם Embassy Industrial Park Private Limited ("Embassy") (שותפות בין Embassy ו-Warburg Pincus) לביצוע עסקת ייזום משותפת בפרויקט הנדל"ן בצינאיי בהיקף של כ-250 אלפי מ"ר לפארק תעשייה.

בתוך כך, בין הצדדים קיים מזכר הבנות ולפיו שולם כ-250 אלפי דולר דמי רצינות לטובת תהליך בדיקת נאותות.

9.4.3. השקעה בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

חברת ("TVJ") Tower Vision Jersey Ltd. הינה חברה פרטית, הרשומה באיי ג'רסי, המחזיקה, באמצעות חברת TV מאוריציוס ("TVM"), בחברת TV אינדיה ("TVI") אשר עוסקת בבנייה, פיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. במסגרת פעילותה, TVI מקימה אתרי תשתית פאסיבית למפעילים סלולאריים בהודו ("המפעילים") בשיטה של BOO (Build, Own, Operate), כאשר בשלבים מאוחרים יותר האתרים מוצעים למפעילים נוספים על מנת שיוכלו לחלוק את הוצאות השימוש באתרים ביחד עם המפעילים המקוריים.

TVI נוהגת להבטיח את התקשרותה בחוזה ארוך טווח עם מפעיל סלולארי "דייר עוגן" (Anchor Tenant) עוד בטרם התחלת עבודות הבניה של כל אחד מהאתרים, כך שהאתרים אינם נבנים באופן ספקולטיבי אלא כנגד הזמנה מצד דייר עוגן, אשר מחויב כלפי TVI על פי תנאי הסכם המסגרת ובהתאם להערכת החברה, כי קיימת סבירות ממשית להצטרפות דייר נוסף לאתר. למיטב ידיעת החברה, TVI משכירה מגדלי תקשורת בעבור המפעילים הסלולאריים הפעילים ברחבי הודו. למועד הדוח, מעסיקה TVI כ-550 עובדים בכל רחבי הודו (כולל עובדי חברות קבלן) ומחזיקה בכ-9,360 אתרים.

בשנת 2014, הושלם תהליך ארגון מחדש של קבוצת טאוואר וויז'ן, ובכלל זה הסדר מימון חדש מול הבנקים המקומיים בהודו. כתוצאה מכך, דוללו החזקות קבוצת ג'רביניה בטאוואר וויז'ן (בשרשור) מ-13.82% ל-5.11%. כתוצאה מהליך הארגון מחדש בוטלו זכויות עדיפות שניתנו לבעלי מניות שונים וזכויות וטו, הוקצו לבעלי מניות הבכורה מניות רגילות ונקבעו מנגנונים שונים לחלוקת התמורות לפיהם בקורות אירועי מכירה בשוויים גבוהים, תחולק התמורה באופן שמחזיקי המניות הרגילות המקוריים יקבלו סכומים גבוהים מחלקם היחסי בהתאם להחזקותיהם. לאחר השלמת הליך הארגון מחדש, כל בעלי המניות ישתתפו בחלוקת התמורות הניתנות לחלוקה (לאחר החזרי החובות השונים) החל מהדולר הראשון, באופן שלא תהיה עדיפות לחלוקה לבעל מניות מסוים. כתוצאה מכך, בכל מקרה של מכירה אמורים חברת TVJ ושאר

בעלי מניותיה לקבל לידיה את סכומי החלוקה בהתאם להסכם. בנוסף, בשנת 2014, בוצעו שינויים בהסכמי החוב שבין TVI לבנקים ההודיים וגויס ב-TVM סכום של 35 מיליון דולר כנגד הנפקת אג"ח נושא ריבית לבעלי המניות שהשתתפו בגיוס. במהלך דצמבר 2015 חתמה החברה, באמצעות חברת בת, על הסכם עם חברות בקבוצת ג'רביניה לפיו רכשה חברת הבת את כל מניות TVJ המוחזקות על ידי החברות בקבוצת ג'רביניה בשיעור כולל של כ-27.5% מסך מניות TVJ. בהתאם להסכם, הועברה תמורת הרכישה בסך של כ-13.4 מיליון דולר לידי בנק הפועלים על חשבון חוב של חברות קבוצת ג'רביניה כלפי בנק הפועלים ובעלי המניות האחרים של קבוצת ג'רביניה שוחררו מערבות שניתנה בגין חוב זה. במסגרת ההסכם התחייבה חברת הבת להעביר חלק מרווחים עתידיים שיגיעו לחברת הבת, כתוצאה מהחזקת מניות TVJ, לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב-TVJ ראה ביאור 9.3.2 (9) ב.13 לדוחות הכספיים.

9.4.4. להלן מידע כספי אודות חברות הכלולות בקבוצת ג'רביניה:

9.4.4.1. מידע כספי תוצאתי אודות JC (באלפי דולר):

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
(672)	(407)	הפסד תפעולי
(3,304)	(3,480)	הפסד לשנה

9.4.4.2. מידע כספי מאזני אודות JC (באלפי דולר):

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
18,667	17,039	נכסים
84,286	87,053	התחייבויות
(65,619)	(70,015)	גרעון בהון
(77,027)	(81,442)	הון חוזר

9.4.4.3. מידע כספי תוצאתי אודות JH (באלפי ש"ח):

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
1,605	(1,001)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,605	(1,006)	רווח נקי (הפסד) לשנה

9.4.4.4. מידע כספי מאזני אודות JH (באלפי ש"ח):

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
14,052	15,774	נכסים
14,200	15,878	התחייבויות
(148)	(106)	גרעון בהון
(6,995)	(7,375)	הון חוזר

9.5 השקעה בנדל"ן בארה"ב באמצעות חברת ("Bon") Bon MS Holdings LLC

9.5.1 מידע כללי על תחום הפעילות

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סך של 2.7 מיליון דולר (כ-10 מיליון ש"ח) בתמורה ל-33% מהון המניות וההצבעה של חברת Bon. החברה משקיעה ביחד עם שותפים, באמצעות Bon, בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג (Harrisonburg), וירג'יניה, ארה"ב. הנכס מושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Martin's ו-Kohls).

9.5.2 שוק הנדל"ן ארה"ב

להערכת החברה, תחום הנדל"ן בארה"ב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר של מספר רב של גופים הפועלים בתחום זה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה בשוק הוא קטן והיא חשופה לתחרות מצד מפתחי נדל"ן מסחריים, חברות נדל"ן, קרנות פנסיה, יזמים בתחום הנדל"ן וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן מסחרי באזור בו ממוקם נכס החברה. החברה חשופה, בין היתר, לתחרות מצד קמעונאים הפועלים באמצעות אתרי מסחר אלקטרוניים, בשל גידול מתמשך בקצב המכירות באתרי מסחר אלו.

9.6 BCRE

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

ביום 7 באפריל 2011 התקשרה מבטח שמיר נדל"ן במערכת הסכמים לצורך השקעה ב-BCRE, במסגרתם השקיעה סך של כ-5.1 מיליון יורו, אשר הקנו לה כ-2.95% מהונה המונפק של BCRE. בשלבים מאוחרים יותר בוצעו גיוסי הון נוספים ב-BCRE (לפי שווי חברה הגבוה מהשווי לפיו בוצעה ההשקעה ב-BCRE כאמור לעיל), אשר דיללו את חלקה של מבטח שמיר נדל"ן ב-BCRE לכ-2.63%. בנוסף, השקיעה מבטח שמיר נדל"ן סך של כ-6 מיליון יורו כ- Co Investor ב-BCRE ביחס למספר נכסים.

למועד הדוח, BCRE פועלת בשני אזורים גיאוגרפיים מרכזיים, כדלקמן:

[א] ארה"ב - פעילות BCRE בארה"ב מתמקדת בכמה תחומים, כאשר למועד הדוח ל-BCRE שני בתי מלון מניבים במנהטן. אחד מתוכם נמכר ונכון למועד הדוח התמורה בגינו התקבלה. הנוסף פעיל משנת 2014. מלון שלישי במנהטן נמכר והתמורה בגינו נתקבלה במהלך 2018. כמו כן, פעילות BCRE בתחום מקבצי הדירור באוהיו, הכוללת למעלה מ-800 יחידות דירור, נמכרה ונכון למועד פרוסום הדוח התמורה בגינה נתקבלה. בנוסף, ברבעון הרביעי בשנת 2015, רכשה BCRE בנין מגורים בשטח של כ-240 אלף רגל רבוע, המצטרף לנכס אותו רכשה במנהטן ב-2014 אשר כעת עובר המרה למגורים.

[ב] רוסיה - למועד הדוח, מנהלת BCRE מרכז מסחרי במחוז מוסקבה בשטח כולל של כ-13.5 אלפי מ"ר וכן מרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ-39 אלפי מ"ר. בנוסף, שוק סיטונאי בעיר קאזאן בשטח כולל של כ-88 אלפי מ"ר ומרכז קניות במחוז מוסקבה של כ-27 אלף מטר, אשר נפתח בדצמבר 2015.

החברה בעלת נכס מקרקעין בשטח של כ-2 דונם, הכולל מבנה בן 2 קומות, הממוקם ברח' המנופים 3 בהרצליה פיתוח, והידוע כגוש 6592 חלקה 39 ("נכס המקרקעין" ו-"המבנה", לפי העניין) בעל יעוד שימוש לתעשייה עתירת ידע ומסחר. התב"ע החלה ביחס לנכס המקרקעין מאפשרת זכויות בניה נוספות כדי ניצול של עד 160%. ביום 13 בפברואר 2017 השלימה החברה את רכישת נכס המקרקעין עליו בנוי המבנה מרשות מקרקעי ישראל. עד לאותו מועד החברה החזיקה בזכויות חכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל. המבנה מושכר לתקופה של כ-12 שנים (ועד ליום 31 בדצמבר 2026) לחברת טולמניס (ישראל) בע"מ. דמי השכירות נקבעו לסך ממוצע של כ-50,000 דולר בחודש. במהלך שנת 2018 נתקבלו דמי שכירות בסך של כ-2,212 אלפי ש"ח (לעומת סך של כ-2,153 אלפי ש"ח, במהלך 2017). השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 28,875 אלפי ש"ח.

10. השקעות בתחום המימון

10.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד הדוח, במניות של חברות פרטיות בתחום המימון ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):

חברה המוחזקת	סעיף בדוח	מועד רכישה	שיעור החזקה	עלות בספרים (*)	שווי שוק
מניף	10.2	1999	73.83%	חברה מאוחדת	לא סחירה
דוידסון	10.3	2015	42.4%	40,245	לא סחירה
Lendbuzz	10.4	2017	10.49%	5,998	לא סחירה

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

10.2 מניף

10.2.1 כללי - מניף הינה חברה פרטית אשר הוקמה בשנת 1999 ועוסקת בהעמדת מימון ליזמים בענף הבנייה, כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון, קרי, מימון ההון העצמי הנדרש מיזמים במסגרת ליווי בנקאי סגור לפרויקטים אשר במרבית המקרים נע בין 60%-50% מההון העצמי הנדרש בפרויקט. עד לשנת 2010 מניף העמידה מימון גם לפרויקטים למיזמים במזרח אירופה. למועד הדוח, היקף המימון למיזמים שנותרו במזרח אירופה הינם בסכומים הנמוכים מ-10% מסך המימון שמעמידה מניף לכלל המיזמים. למיטב ידיעת מניף, בישראל פועלים גופי מימון רבים הדומים למניף ואין ביכולתה להעריך את חלקה בשוק זה.

למועד הדוח החברה מחזיקה (באמצעות חברת בת) בכ-73.83% מזכויות ההון ובכ-73.833% מזכויות ההצבעה במניף (6.56% מהחזקות החברה במניף מוחזקות בנאמנות עבור החברה ואינן מקנות לחברה זכויות הצבעה) וב-60% מהזכויות למינוי דירקטורים. למועד הדוח החברה זכאית למנות 3 דירקטורים במניף מתוך 5 דירקטורים.

אופן הניהול השוטף של החברה ומימונה מוסדר בהסכם בין בעלי המניות של מניף

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

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

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

10.2.2 תהליך החיתום עם הלקוח

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

10.2.2.2 ישנן מספר תחנות לסינון לקוחות, החל מסינון ראשוני של חומר הפרויקט והיזם וכלה באישור דירקטוריון מניף כאשר במסגרת הליך זה מבוצעות בדיקות על איכות היזם והפרויקט.

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

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

10.2.3 תנאים עיקריים בהסכמי המימון

10.2.3.1 קביעת שיעור המימון וההתניות הפיננסיות הנדרשות, כאשר שיעור מימון מניף מגיע במרבית המקרים לכ-60% מההון העצמי הנדרש בפרויקט.

10.2.3.2 קביעת התמורה בגין המימון הנ"ל תהיה ריבית קבועה או משתנה או חלק ממחזור הפרויקט ו/או חלק מרווחי הפרויקט ו/או שילוב של אלו. ככלל, רובן ככולן של ההלוואות הקיימות כיום בספרי מניף הן הלוואות בריביות קבועות ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים, (plain vanilla) העומדות בקריטריון ה-SPPI ולכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם ל-IFRS 9. קיימת הלוואה אחת (לפי הסכם מימון מחודש אוגוסט 2018), לגביה קיים מנגנון של מעין "upside" כתלות באירוע מכירה עתידי. מניף בחנה את המנגנון להתאמת התמורה והעריכה שהסיכוי להתאמות התמורה הם זניחים. תקופת המימון משתנה מהסכם להסכם וזאת

בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט והסכמת מניף. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון, ליזם קיימת אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל. מנגנון הפירעון המוקדם שנקבע במועד מתן ההלוואה מעניק פיצוי למניף רק בגין אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם (כל פרויקט לגופו), ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת מתקיים קריטריון ה-SPPI.

10.2.3.3 במסגרת המימון מקבלת מניף עדיפות על פני היזם בהחזר השקעתה ותמורתה.

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

10.2.3.5 במסגרת שעבוד מדרגה שניה, מניף לא יכולה ליזום מהלכים של מימוש הבטוחה ללא הסכמת הבנק המלווה. מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת מניף כבעל שעבוד בדרגה שניה, מניף לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה. במספר מקרים מועמדות לטובת מניף בטוחות נוספות שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון (שעבוד נכסים אחרים, ערבויות אישיות ועוד). כאשר אין בנק מלווה, השעבוד הינו בדרגה ראשונה.

10.2.3.6 נכון למועד דוח זה, אין בתיק של מניף פרויקטים בהם נדרש מימון כולל לבניית פרויקט עד להשלמתו, ללא בנק מלווה.

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

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

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

10.2.4 מעקב שוטף אחר הפרויקטים במימון מניף

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

10.2.4.2 בנוסף לדוח המפקח, רבדים נוספים הינם קשר שוטף מול הלקוח ותשאול על הפרויקט (לעיתים לרבות סיורים בפרויקט), קשר שוטף עם הבנק

המלווה את הפרויקט וכיו"ב.

10.2.4.3 מניף מחוברת למערכת אורות אדומים מ-BDI וכך נחשפת למידע משפטי, כלכלי חשוב לגבי היזם.

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

10.2.5 פרטים אודות האשראי הניתן על ידי מניף

הנתונים המפורטים בסעיף 10.2.5.1 זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה מניף עבור פרויקטים בישראל בלבד שכן למועד זה היקף הפעילות בחו"ל אינו מהותי ביחס להיקף פעילותה הכולל של מניף. מניף פועלת לסגירת יתרות ההלוואה בחו"ל שאינן מהותיות כאמור. בנוסף, הנתונים אינם כוללים הפרשה לחובות מסופקים.

10.2.5.1 פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2018

למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים. כ-58% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-74% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-42% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-26% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד זה מניף לא מעמידה הלוואות צמודות מדד, למעט אחת ההלוואות בתיק שהינה תיק שהחל כריבית משתנה ובמסגרת הליך הכינוס הושגה הסכמה להזרמת מימון נוסף לתקופת הכינוס בריבית צמודת מדד.

10.2.5.2 ריכוז נתוני האשראי (אלפי ש"ח)*

31/12/17	30/12/18	
308,096	380,909	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
15,677	20,884	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
3,175	3,625	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
36,500	71,500	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
10,286	13,603	סכום האשראי הממוצע ללווה

(*) כאמור לא כולל אשראי עבור פרויקטים בחו"ל ולא כולל הפרשות כלליות לחובות מסופקים.

10.2.6 פרטים אודות הלווים העיקריים

ליום 31 בדצמבר 2018 למניף שש הלוואות בהיקפים של 16.2-71.5 מיליון ש"ח המהוות, יחד, כ-47% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף להלוואות בישראל, שהועמדו לתקופות של 2-5 שנים (כולל הארכות). טווח הריבית בהלוואות הנ"ל הינו 14.3% בריבית קבועה או פריים + 12.5%-12.65% למניף אין תלות באף אחת מההלוואות הנ"ל.

10.2.7 מימון הפעילות

פעילות מניף ממומנת בעיקרה על ידי מקורות עצמאיים של מניף (יתרות של מניף ואשראי המגויס מבנקים מסחריים) או על ידי בעלי המניות המשקיעים שהם החברה וחברה בת של תאגיד בנקאי ("בעלי המניות המשקיעים"), המעמידים ערבויות (המתורגמות ברובן למזומן בבנקים מסחריים אשר מועמד ליזמים). בעלי המניות המשקיעים העמידו מסגרות לצורך קבלת ערבויות בנקאיות ו/או מזומן אשר למועד הדוח מסתכמות בסך ריאלי של כ- 307,891 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018 העמידה החברה למניף סכום כולל של כ- 228,841 אלפי ש"ח. לפרטים אודות האשראי המועמד למניף על ידי בנקים בישראל, ראו סעיף 14 להלן.

10.2.8 התמורה

בתמורה למימון כאמור, מקבלת מניף תמורה הנגזרת בדרך כלל מרווחיות הפרויקט ו/או ממחזור הפרויקט ו/או אחוז קבוע או משתנה מסכום המימון ("התמורה" ו-"הצדדים", לפי העניין). התמורה נקבעת במו"מ בין הצדדים ונקבעת, בין היתר, על פי סוג הפרויקט מסכום המימון ותקופת המימון.

10.2.9 בטוחות

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

10.2.10 מגבלות וחסיקה

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח"), אשר חל על תאגידים העוסקים, בין היתר, במתן אשראי, הכולל דרישות רישום ורישוי לרבות קבלת היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה בתאגיד מסוג זה, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים. לממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון באגף שוק ההון, אשר מונה מכוח החוק ולצורך יישום הוראותיו כמפקח על נותני שירותים פיננסיים, הוקנו סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

מניף הגישה את הבקשה לקבל את הרישיון ביום 24 במאי 2017. ביום 8 ביוני 2017 התקבלה במניף הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי מניף עונה להגדרת

"עוסק ותיק" (כהגדרתו בחוק הפיקוח) והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח על נותני שירותים פיננסיים בבקשתה של מניף. בהתאם לתנאי אישור זה להמשך העיסוק במתן אשראי, מניף העבירה בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים הנלווים לבקשה, עד ליום 31 בדצמבר 2017. כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח לקבלת הרישיון, החל מיום 1 ביוני 2017 ועד להחלטת המפקח בבקשה, יחולו על מניף הוראות חוק הפיקוח כאילו הייתה בעלת רישיון. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, מניף נדרשה להמציא מסמך נוסף עד ליום 1 במאי 2019 לצורך השלמת הבקשה. מניף פועלת להגשת המסמך הנוסף במועד המוסכם ולהערכתה היא עומדת בדרישות הדין והיא זכאית לקבלת הרישיון הנדרש לפעילותה כאמור לעיל.

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

יצוין, כי המידע המובא לעיל לעניין השפעתו האפשרית של חוק הפיקוח על פעילות מניף הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת מניף בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת מניף. יודגש, כי אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות, אכן יביאו לייצוב תחום הפעילות וישפיעו באופן חיובי על פעילות מניף באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות מניף ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילותה והכנסותיה.

10.2.11 תשלומים לבעלי המניות המשקיעים

לפי הסכם בעלי המניות במניף, משלמת מניף לבעלי המניות המשקיעים את עודפי הכספים המצטברים במניף בסדר הבא: (1) החזר השקעות שנרשמה הפרשה בגין בספרי מניף; (2) תמורה (לרבות תשואת סיכון בגין המימון שהעמידו בעלי המניות המשקיעים במניף ("תשואת הסיכון") (להלן האמור בסעיפים (1) עד (2) יקראו יחדיו: "הוצאות המימון") ו-(3) רווחים ראויים לחלוקה שיוותרו בידי מניף, ככל שיוותרו, לאחר תשלום כל הוצאות המימון, יחולקו בהתאם להחלטת דירקטוריון מניף ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, לכלל בעלי המניות.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
31,839	40,919	55,235	הכנסות
7,353	10,705	14,559	רווח לפני מס
6,605	7,703	10,770	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
376,176	454,320	נכסים
367,912	435,286	התחייבויות
7,453	18,249	הון
(261,273)	(245,979)	גרעון בהון החוזר
(56,803)	(48,169)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

10.3 קרן Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")

בשנת 2015, הקימה החברה יחד עם בעלי מניות וצדדים שאינם קשורים לה, את קרן דוידסון, במסגרתה התחייבו הצדדים להקמת קרן השקעה אירופאית למתן הלוואות לחברות הייטק בצמיחה. פעילות דוידסון מתמקדת בעיר ברלין. לחברה דירקטור אחד מתוך 3 בדירקטוריון דוידסון. למועד הדוח, השקיעה החברה בדוידסון סך של 12 מיליון אירו. כמו-כן במהלך התקופה התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-3.7 מיליון אירו (כ-15.7 מיליון ש"ח).

10.3.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות דוידסון (באלפי אירו):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
603	124	הכנסות
253	170	רווח תפעולי
3,639	3,558	רווח לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
21,804	23,486	נכסים
13	79	התחייבויות
21,791	23,406	הון עצמי
7,813	9,333	הון חוזר
1,185	2,550	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

10.4 Lendbuzz Ltd ("Lendbuzz")

Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכבים לזרים ללא Credit Store בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע Machine Learning כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון מהחברה. ביום 13 בנובמבר 2017 השקיעה החברה סך של 6 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות בשיעור של 9.87%.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סכום נוסף בסך של 3.7 מיליון ש"ח (כ-1,473 אלפי ש"ח) והגדילה החזקותיה לכ-13.44%.

פרק ד': מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

11. תחרות

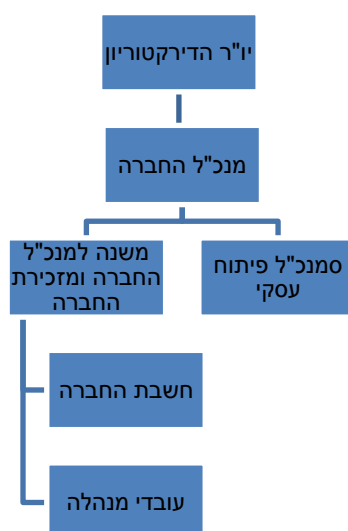
בישראל ובחו"ל קיימים גופים רבים (פרטיים וציבוריים) המתחרים בחברה בתחומי פעילותה.

12. הון אנושי

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

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר מאיר שמיר ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן ובאור 19 ב' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח תקופתי זה להלן.

להלן תרשים ארגוני של החברה:



13. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 48,626 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2018, ההון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 58,835 אלפי ש"ח.

14. מימון

14.1 להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוץ בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2018:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2018			
שיעור ממוצע	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	מקורות בנקאיים
2.83%	-	2.83%	

14.2 מגבלות אשראי

לחברה אין מגבלות אשראי הנובעות מהלוואות ממקורות בנקאיים ומאחרים.

14.3 שעבודים

במהלך שנת 2018 שעבדה החברה סך של כ- 73.7 מיליוני ש"ח במזומן לטובת בנק דיסקונט ובנק מזרחי טפחות כנגד הבטחת ערבויות, שהעמידה החברה לטובת פעילות חברת מניף (ראו סעיף 9.3 לעיל). כמו כן, שעבדה החברה סך של כ-219 מיליון דולר לטובת הלוואות שהתקבלו מבנק הפועלים (ראו סעיף 14.4).

14.4 הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים ליום 31.12.2018

שם המלווה	בנק הפועלים	בנק הפועלים	בנק מרכנתיל דיסקונט
היקף הלוואה	150 מיליון ש"ח	12.5 מיליון דולר	מסגרת של 144 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו
סך ההתחייבות ליום 31.12.2018	150,432 אלפי ש"ח	48,055 אלפי ש"ח (בדולר משוערך לש"ח)	125,514 אלפי ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	רכישת מניות TVJ	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית קבועה בשיעור 1.4%	ריבית קבועה בשיעור 2.83%	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.45%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פרעון	יולי 2019	פברואר 2019***	ינואר 2019***
בטוחות	שעבוד פיקדון בסך 45 מיליון דולר	שעבוד פיקדון בסך 12.6 מיליון דולר	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	לא	לא	כן (*)
שם המלווה	בנק מרכנתיל דיסקונט	בנק מרכנתיל דיסקונט	בנק לאומי
היקף הלוואה	מסגרת של 144 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו	מסגרת של 36 מיליון ש"ח	מסגרת של 207 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו
סך ההתחייבות ליום 31.12.2018	961 אלפי ש"ח (באירו משוערך לש"ח)	35,264 אלפי ש"ח	172,228 אלפי ש"ח
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור ליבור פלוס 1.9115%	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 2.25%	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.48%-0.5%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
תקופת המסגרת	ינואר 2019***	ינואר 2019***	ינואר – פברואר 2019***
בטוחות	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון	המחאת זכות על פרויקטים מסויימים הנבחרים ע"י הבנק.	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	כן (*)	כן (*)	כן (**)
שם המלווה	בנק לאומי	בנק לאומי	בנק לאומי
היקף הלוואה	מסגרת של 207 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו	מסגרת של 20 מיליון ש"ח	
סך ההתחייבות ליום 31.12.2018	9,359 אלפי ש"ח (באירו משוערך לש"ח)	20,262 אלפי ש"ח	
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור ליבור פלוס 2.0977%	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.48%-0.5%	
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	
תקופת המסגרת	פברואר 2019***	ינואר – פברואר 2019***	
בטוחות	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון	המחאת זכות על פרויקטים מסויימים הנבחרים ע"י הבנק.	
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	כן (**)	כן (**)	

(*) ההון העצמי החשבונאי של מניף על פי דוחות כספיים שנתיים בתוספת הלוואות בעלים שניתנה למניף וכן תשואות סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו ע"י בעלי המניות של מניף לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ-50% מסך המאזן.

(**) היחס בין סך ההכנסות מחוזים המשועבדים לבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-3. היחס בין סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-4.

(***) מסגרות האשראי מחודשות באופן שוטף לתקופות קצרות שונות.

15. מיסוי

ראו ביאורים 2 כ' ו- 18 לדוחות הכספיים.

16. הליכים משפטיים

ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

17. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה ממשיכה להיות מעורבת בהשבחת ההשקעות אותן ביצעה בעבר ונמצאת בתהליך של בחינת השקעות חדשות, שלחלקן צפויה השפעה מהותית על החברה.

19. דיון בגורמי סיכון

19.1. סיכונים מקרו

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

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

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

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

19.2. סיכונים ענפיים

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

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

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

19.2.4. החזקות בתחום הטכנולוגיה והתקשורת - לחברה ולחברות מוחזקות שלה, פעילות בתחום הטכנולוגיה והתקשורת, אשר מושפעת מהתפתחויות גולטריות בארץ ובעולם, מפעילות בשוק תחרותי, חשיפות הנוגעות לחומרי גלם, חשיפות אשראי ללקוחות, שינויים בהרגלי הצריכה וכיו"ב.

19.3. סיכונים מיוחדים לחברה

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

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

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

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

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

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		- גורמים מדיניים, פוליטיים וביטחוניים. - המצב הכלכלי בישראל - שיעורי ריבית ואינפלציה - חקיקה ותקינה	סיכוני מקרו
		- החזקה בני"ע סחירים - שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - החזקות בתחום חברות הזנק - החזקות בתחום הנדל"ן	סיכונים ענפיים
		- ריכוז החזקות - החזקות בחברות פרטיות - החזקות במניות מיעוט - תלות החברה במר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה	סיכונים מיוחדים



חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

עמוד

50	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
58	היבטי ממשל תאגידי	חלק ב'
62	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	חלק ג'

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2018. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2018 ("תקופת הדוח").

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

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

1.2. השפעות על הרווח הנקי

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

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

ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת בעיקר בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והיורו בתקופה המדווחת.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2018	2017	
נכסים שוטפים	538,994	561,648	הירידה נובעת בעיקר מהשקעות החברה ומתשלום דיבידנד שבוצע במהלך התקופה.
נכסים שאינם שוטפים	1,115,878	1,065,546	הגידול נובע בעיקר מהשקעות החברה שנעשו במהלך התקופה.
סך הכל נכסים	1,654,872	1,627,194	
התחייבויות שוטפות	587,620	528,082	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	24,654	16,570	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,037,120	1,071,951	הירידה נובעת בעיקר מתשלום דיבידנד בסך כ- 38 מיליון ש"ח ומהשפעות שינויים במדיניות חשבונאית.
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,478	10,591	
סך הכל הון	1,042,598	1,082,542	
סך הכל התחייבויות והון	1,654,872	1,627,194	

3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה (שנת 2018 מול שנת 2017)
	2016	2017	2018	
רווח (הפסד) שוטף	19,915	(23,300)	45,128	הרווח לתקופה נובע, בעיקר, מרווחים שוטפים במגזרי הנדל"ן וההשקעות המימוניות שקוזזו מהפסדים בעיקר בחברות הטכנולוגיה. לפרטים ראו טבלה שלהלן. ההפסד בתקופה המקבילה נובע בעיקר מהוצאות מימון הנובעות משחיקת יתרות המזומנים בחברה בעקבות החלשות הדולר באותו מועד.
רווח אחר (*)	11,986	2,734	41,035	הרווח לתקופה נובע משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות הראליות (**).
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה	31,901	(20,566)	84,585	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	77,597	(6,586)	91,087	
	(בש"ח)			
רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה	3.10	(2.13)	8.88	
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה	3.10	(2.13)	8.88	

באשר להשפעת יישום התקן החשבונאי החדש IFRS9 והשפעתו על תוצאות הפעילות העסקית של החברה, ראו ביאור 3א. לדוחות הכספיים של החברה.

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

(**) בתקופות קודמות, לפני יישום IFRS9, רווחים שנבעו משערוך נכסים פיננסיים הוצגו בדוח על השינויים בהון בקרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה ולא הוצגו בדוח על רווח והפסד.

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
ש"ח ¹	אחר ²	סה"כ	ש"ח ¹	אחר ²	סה"כ	ש"ח ¹	אחר ²	סה"כ	
									חברות טכנולוגיה
(2,760)	(2,284)	(5,044)	(3,340)	-	(3,340)	(2,760)	(2,284)	(5,044)	וידאק
(12,874)	4,278	(8,597)	(11,067)	1,375	(12,442)	(12,874)	4,278	(8,597)	ניוטרו
7,915	-	7,915	(4,974)	-	(4,974)	7,915	-	(4,974)	אליאדה
(1,519)	-	(1,519)	(942)	-	(942)	(1,519)	-	(942)	סליום
-	6,392	6,392	-	-	-	-	6,392	6,392	SOMV
-	(527)	(527)	-	-	-	-	(527)	(527)	SOMV2
-	(6,538)	(6,538)	-	-	-	-	(6,538)	(6,538)	אחרות
(9,238)	1,321	(7,917)	(20,324)	1,375	(21,699)	(9,238)	1,321	(7,917)	סה"כ
									נדל"ן
20,153	-	20,153	23,880	-	23,880	20,153	-	20,153	מגדלי הוד השרון
557	-	557	-	-	-	557	-	-	נדל"ן בארה"ב - Bon
(348)	-	(348)	(3,199)	495	(3,694)	(348)	-	(348)	קבוצת גירביניה
-	236	236	3,797	3,797	-	236	236	-	TVJ
2,212	-	2,212	5,908	3,755	2,153	2,212	-	2,153	נכס בהרצליה
-	-	-	(1,910)	(1,699)	(211)	-	-	-	נכסים בבולגריה
-	(5,675)	(5,675)	(2,248)	(2,248)	-	(5,675)	(5,675)	-	BCRE
22,575	(5,439)	17,136	26,228	4,100	22,128	22,575	(5,439)	17,136	סה"כ
									השקעות ריאליות
(1,278)	-	(1,278)	(3,391)	-	(3,391)	(1,278)	-	(3,391)	Bean & Co
112	40,395	40,507	-	-	-	112	40,395	40,507	גילת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	תפרון
(1,166)	40,395	39,229	(3,391)	-	(3,391)	(1,166)	40,395	39,229	סה"כ
									השקעות מימוניות
25,520	-	25,520	18,514	-	18,514	25,520	-	18,514	מניף
4,791	-	4,791	1,969	-	1,969	4,791	-	1,969	דוידסון
-	6,996	6,996	-	-	-	-	6,996	6,996	Lendbazz
30,311	6,996	37,307	20,483	-	20,483	30,311	6,996	37,307	סה"כ
42,482	43,273	85,755	22,996	5,475	17,521	42,482	43,273	85,755	סה"כ תרומת המגזרים
-	(2,238)	(2,238)	(2,742)	(2,742)	-	-	(2,238)	(2,238)	השקעות אחרות
9,284	-	9,284	(51,304)	-	(51,304)	9,284	-	(51,304)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
									בניכוי הוצאות מטה
11,653	-	11,653	10,263	-	10,263	(7,909)	-	(7,909)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
31,901	11,986	19,915	(20,787)	2,733	(23,520)	84,892	41,035	43,857	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
-	-	-	221	-	221	(307)	-	(307)	רווח מפעילויות שהופסקו
31,901	11,986	19,915	(20,566)	2,374	(23,300)	84,585	41,035	43,550	רווח נקי (הפסד)

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. כללי

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

4.2. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2018	
	(63,025)	(68,496)	תזרים מזומנים נטו לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע בעיקר מהשקעות החברה בחברות כלולות ואחרות.	(70,980)	(47,997)	תזרים מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע בעיקר מתנועה באשראי לז"ק שהתקבל מתאגידים בנקאיים בניכוי תשלום דיבידנד במזומן.	(6,550)	8,783	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש) לפעילות מימון

4.3. החברה וחברות מאוחדות

4.3.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
540,153	526,775	יתרות נכסים נזילות (*)
(539,011)	(599,794)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(1,142)	(73,019)	נכסים נטו
0.5	0.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות והלוואות לזמן קצר.
(**) כולל, בעיקר, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, כולל ריבית שנצברה.

4.3.2. מאפייני מימון

פעילות החברה (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מהלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, מתמורה ממימוש נכסים, מדמי ניהול ומהכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר						
2017			2018			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
229,497	(491,516)	721,013	1,044	(539,109)	540,153	יתרה לתחילת תקופה
(61,882)	-	(61,882)	(38,078)	-	(38,078)	דיבידנד ששולם
-	(57,904)	57,904	-	(48,572)	48,572	קבלת הלוואה
-	5,612	(5,612)	-	2,640	(2,640)	פירעון התחייבויות פיננסיות
12	-	12	(5,281)	-	(5,281)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(59,007)	-	(59,007)	(72,806)	-	(72,806)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
5,438	-	5,438	81,532	-	81,532	מיון הלוואות לחברות קבלניות, בין ז"א לז"ק
-	-	-	14,242	-	14,242	תמורה מממוש השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
(91,253)	-	(91,253)	(77,694)	-	(77,694)	השקעות בחברות כלולות מאוחדות ואחרות, נטו
18,495	-	18,495	860	-	860	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
1,871	-	1,871	1,481	-	1,481	דיבידנד שהתקבל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2017			2018			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
3,507	3,797	(290)	473	766	(293)	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(47,030)	(494)	(46,536)	28,717	(8,010)	36,727	הכנסות מימון בניכוי הוצאות הוצאות הנהלה וכלליות ושוטפות, נטו
1,396	1,396	-	(7,509)	(7,509)	-	הוצאות מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
1,142	(539,011)	540,153	(73,019)	(599,794)	526,775	יתרה לסוף התקופה

* נכסים נזילים כוללים מזומנים ושווי מזומנים (כולל מזומנים המוגבלים בשימוש), ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר.

4.3.4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו על ידי החברה ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.

4.3.5. תמהיל החזקות

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

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	31%
מגדלי הוד השרון	15%
גילת	15%
TVJ	5%
דוידסון	4%
Bean & Co	4%
SOMV	3%
BCRE	2%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	81%

4.3.6. הלוואות לזמן ארוך

למידע בדבר הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

4.3.7. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 58,838 אלפי ש"ח.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. תרומה וסיוע לקהילה

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילותיה. נוהל התרומות, שאושר ע"י דירקטוריון החברה, קובע כדלהלן: (א) תקציב התרומות השנתי לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה. במידה ותקציב התרומות לא ינוצל במלואו, תועבר היתרה הבלתי מנוצלת לשנים הבאות ובלבד שהתקציב המצטבר לא יעלה על 6 מיליון ש"ח לשתי שנות תקציב עוקבות. (ב)

³ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

התרומות יינתנו רק למוסדות המוכרים ע"י מס הכנסה כמוסד ציבורי; ו- (ג) תרומה העולה על סך של 18,000 ש"ח מחייבת בדיקה מקדמית של תקורות הגוף הנתרם.

בשנת 2018 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ- 2,384 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Taglit Birthright) ולפרויקט "אמץ לוחם".

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

7. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, שלושה מתוך 5 חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

8. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

8.1. פרטי המבקר הפנימי

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

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

8.2. דרך המינוי

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

8.3. תכנית הביקורת

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

תכנית הביקורת השנתית של החברה כוללת בד"כ את הנושאים הבאים: דיווחים לרשויות, עסקאות עם בעלי עניין, בדיקת יישום נוהל השקעות, בדיקת יישום נוהל תרומות, בדיקת תשלומי שכר לדירקטורים, בדיקת יישום החלטות דירקטוריון וועדת ביקורת, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, יישום תכנית אכיפה פנימית וקוד אתי בחברה. במהלך שנת 2018 בוצעה עסקה לפי סעיף 270 לחוק החברות. עסקה זו נבחנה על ידי המבקר הפנימי ונמצאה תקינה.

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

8.4. אחזקות מהותיות בתאגידים

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

8.5. היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2018 היה כ- 90 שעות, מתוכן 43 שעות בגין ביקורת פנים ו- 47 שעות בגין SOX. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.

8.6. תקנים מקצועיים

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

8.7. דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. בשנת 2018 הגיש המבקר 2 דוחות ביקורת. להלן פירוט המועדים בהם הוגשו דוחות ביקורת ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה והמועדים בהם התקיימו דיונים בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח
24.05.2018	27.05.2018
21.11.2018	26.11.2018

8.8. עצמאות ומעמד מבקר הפנים

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

8.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

8.10. תגמול

בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2018 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ- 38 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

9. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

9.1. רואה החשבון המבקר - רו"ח המבקר של החברה הינו: משרד ברייטמן, אלמגור, זהר ושות'.

9.2. נתוני שכר טרחה

שירותי ביקורת ומס		שנה
שעות	אלפי ש"ח	
2,500	400	2017
2,400	400	2018

9.3. קביעת שכר רואה החשבון המבקר

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

10. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2018 ועד למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2018 ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאור 34 לדוחותיה הכספיים של החברה.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"	זיהוי נשוא הערכה:
31.12.2018	עיתוי הערכה:
804,270 אלפי ש"ח	שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:
820,550 אלפי ש"ח	שווי נשוא ההערכה:
ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.	פרטים אודות מעריך השווי:
לא קיימת תלות	תלות במזמין הערכה:
כן	האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:
גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצ"ב.	מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:
	שיעור היוון:

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 במרץ 2019



חלק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2018

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2018

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2018

תוכן העניינים

ע מ ו ד

65	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
66	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
67-68	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
69	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
69-70	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
71-73	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
74-76	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
77-151	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולים באיחוד מהווים 27.47% ו-35.26%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההשקעות (3) בקורות על תהליך ההלוואות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבקרים האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 31 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב' ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27.47% וכ-20.25% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 35.26%, כ-71.27% וכ-20.02% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הסתכמה לסך של כ-390,051 אלפי ש"ח וכ-296,011 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016 הסתכם לרווח בסך של 12,763 אלפי ש"ח, לרווח של כ-20 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ-21,617 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 31 במרץ, 2019

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
189,671	87,537	5	מזומנים ושווי מזומנים
34,875	15,066		פיקדונות
259,373	295,849	6	מזומנים המוגבלים בשימוש
300	-	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
39,892	94,446	7	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
13,707	32,603	7,8	לקוחות
2,335	1,274	9	חייבים ויתרות חובה
284	221	18	נכסי מסים שוטפים
14,141	11,998	10	מלאי נדל"ן
554,578	538,994		
7,070	-	11א'	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
561,648	538,994		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
השקעות			
453,072	406,033	13ב'	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
230,788	318,274	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
297,835	314,873	7	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
44,273	37,202	7,8	לקוחות
1,025,968	1,076,382		
28,840	28,875	14	נדל"ן להשקעה
935	742		רכוש קבוע, נטו
9,727	9,816	12	מוניטין
76	63	18	מיסים נדחים
1,065,546	1,115,878		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,627,194	1,654,872		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

- המשך -

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
508,444	562,076	16	אשראי לזמן קצר מתגידים בנקאיים
766	-		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
13,631	19,209	15	זכאים ויתרות זכות
5,143	6,335	18	התחייבות בגין מיסים שוטפים
527,984	587,620		
98	-	11א'	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
528,082	587,620		
סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות לא שוטפות			
3,880	3,618		התחייבויות פיננסיות אחרות
1,018	1,018	16	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
-	5,871	18	התחייבות מסים נדחים
302	274	17א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
11,370	13,873		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
16,570	24,654		
סה"כ התחייבויות לא שוטפות			
הון			
49,272	49,272	20	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
1,022,679	987,848	21	קרנות הון ועודפים
1,071,951	1,037,120		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
10,591	5,478		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,082,542	1,042,598		סה"כ הון
1,627,194	1,654,872		סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת	מאיר שמיר - מנהל כללי	יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון
--------------------	-----------------------	--------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2019.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
750	854	896		הכנסות:
2,522	2,226	2,288		דמי יעוץ וניהול
24,863	40,846	55,159		דמי שכירות
				מימון פרויקטים
				חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי
19,414	-	13,320		שיטת השווי המאזני, נטו ממס
9,746	10,041	43,237	25	מימון
8,562	3,444	-		רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
671	-	41,565	ג'7	רווח ממימוש ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
66,528	57,411	156,465		
				הוצאות:
20,345	21,743	25,565	24	הנהלה וכלליות
840	211	-	ב'14	תפעול נדל"ן להשקעה
19,867	53,004	24,562	26	מימון
				חלק החברה בפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
-	3,671	-		
-	2,440	-	ג'7, ה'7	הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
3,741	2,558	6,951	ה'10, 28	הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
44,793	83,627	57,078		
				רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
21,735	(26,216)	99,387		
10,549	7,615	(11,698)	ו'18	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
				רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
32,284	(18,601)	87,689		
-	221	38	ג'11	רווח מפעילות מופסקת
32,284	(18,380)	87,727		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
26,643	35,455	-		רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(3,447)	(12,399)	6,502		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
22,500	(9,076)	-		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות
45,696	13,980	6,502		
77,980	(4,400)	94,229		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,901	(20,566)	84,585
383	2,186	3,142
<u>32,284</u>	<u>(18,380)</u>	<u>87,727</u>

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

3.10	(2.13)	8.88
-	-	-
<u>3.10</u>	<u>(2.13)</u>	<u>8.88</u>

רווח למניה בסיסי:

רווח (הפסד) למניה מפעילות נמשכת
 רווח (הפסד) למניה מפעילות מופסקת

רווח למניה מדולל:

3.10	(2.13)	8.88
-	-	-
<u>3.10</u>	<u>(2.13)</u>	<u>8.88</u>

רווח (הפסד) למניה מפעילות נמשכת
 רווח (הפסד) למניה מפעילות מופסקת

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

10,291	9,520	9,520
<u>10,291</u>	<u>9,520</u>	<u>9,520</u>

בסיסי

מדולל

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:

77,597	(6,586)	91,087
383	2,186	3,142
<u>77,980</u>	<u>(4,400)</u>	<u>94,229</u>

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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 הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה אלפי ש"ח	קרן הון בגין 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
49,272	256,109	(51,442)	5,585	(4,986)	80,976	3,603	(86,586)	819,420	1,071,951	10,591	1,082,542
-	-	-	-	-	(80,976)	-	-	(7,059)	(88,035)	-	(88,035)
49,272	256,109	(51,442)	5,585	(4,986)	-	3,603	(86,586)	812,361	983,916	10,591	994,507
-	-	-	-	-	-	-	-	84,585	84,585	3,142	87,727
-	-	6,502	-	-	-	-	-	-	6,502	-	6,502
-	-	6,502	-	-	-	-	-	84,585	91,087	3,142	94,229
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)
-	-	-	-	-	-	195	-	-	195	-	195
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(82)	(82)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,461)	(6,461)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,712)	(1,712)
-	-	-	-	-	-	195	-	(38,078)	(37,883)	(8,255)	(46,138)
49,272	256,109	(44,940)	5,585	(4,986)	-	3,798	(86,586)	858,868	1,037,120	5,478	1,042,598

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעת שינויים במדיניות חשבונאית -
ראה ביאור 3א'
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר
תיאומים למפרע

תנועה בשנת החשבון:
רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם
תשלום מבוסס מניות
רכישת חברה מאוחדת
פירוק חברה מאוחדת - ראה ביאור 11א'
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה -
ראה ביאור 11א'

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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 הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה אלפי ש"ח	קרן הון בגין 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
49,272	256,109	(39,043)	5,585	(4,986)	54,597	3,237	(86,586)	901,868	1,140,053	8,267	1,148,320
-	-	-	-	-	-	-	-	(20,566)	(20,566)	2,186	(18,380)
-	-	(12,399)	-	-	26,379	-	-	-	13,980	-	13,980
-	-	(12,399)	-	-	26,379	-	-	(20,566)	(6,586)	2,186	(4,400)
-	-	-	-	-	-	-	-	(61,882)	(61,882)	-	(61,882)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138	138
-	-	-	-	-	-	366	-	-	366	-	366
-	-	-	-	-	-	366	-	(61,882)	(61,516)	138	(61,378)
49,272	256,109	(51,442)	5,585	(4,986)	80,976	3,603	(86,586)	819,420	1,071,951	10,591	1,082,542

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תנועה בשנת החשבון:

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

תקבול מזכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,147,344	7,609	1,139,735	869,967	(8,878)	2,808	5,454	(4,986)	5,585	(35,596)	256,109	49,272
32,284	383	31,901	31,901	-	-	-	-	-	-	-	-
45,696	-	45,696	-	-	-	49,143	-	-	(3,447)	-	-
77,980	383	77,597	31,901	-	-	49,143	-	-	(3,447)	-	-
429	-	429	-	-	429	-	-	-	-	-	-
275	275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(77,708)	-	(77,708)	-	(77,708)	-	-	-	-	-	-	-
(77,004)	275	(77,279)	-	(77,708)	429	-	-	-	-	-	-
1,148,320	8,267	1,140,053	901,868	(86,586)	3,237	54,597	(4,986)	5,585	(39,043)	256,109	49,272

יתרה ליום 1 בינואר 2016

תנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

תשלום מבוסס מניות

רכישת חברה מאוחדת

רכישת מניות באוצר

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

32,284	(18,380)	87,727
(117,494)	(44,645)	(156,223)
(85,210)	(63,025)	(68,496)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בחברה מאוחדת (ראה נספח ג')

(615)	-	(36)
(34,699)	(7,251)	(16,950)
(47,189)	(53,456)	(29,013)
-	-	14,242
(75,367)	(33,018)	(48,681)
66,579	-	7
(2,866)	(713)	(35)
-	670	860
-	18,542	-
(104)	(59)	(20)
11,316	19,986	15,248
(9,660)	(25,325)	(20,529)
(7,241)	-	-
-	9,644	36,910

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

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

(99,846)	(70,980)	(47,997)
----------	----------	----------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

129,461	57,904	48,573
(77,708)	-	-
14	-	-
-	(2,710)	-
-	-	(1,712)
-	138	-
(47,001)	(61,882)	(38,078)

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תקבול מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

4,766	(6,550)	8,783
-------	---------	-------

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

(180,290)	(140,555)	(107,710)
-----------	-----------	-----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

525,677	337,912	189,671
---------	---------	---------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(6,240)	(7,686)	5,576
---------	---------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

337,912	189,671	87,537
---------	---------	--------

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:			
			הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
6,823	1,483	(39,278)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
429	366	195	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,414)	3,671	(13,320)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
736	1,871	1,481	הפסד (רווח) מממש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,947)	1,247	(1,994)	פחת והפחות נטו
224	224	217	מסים נדחים, נטו
(9,933)	(9,971)	5,884	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
2	(153)	(28)	שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
(566)	16,869	(34,604)	רווח מפעילות מופסקת
-	(221)	(38)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(8,562)	(3,444)	-	הפסד מפרויקטים וירידת ערך מלאי
3,741	2,558	6,951	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
6,240	7,686	(5,576)	
(23,611)	22,186	(80,110)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
			(עליה) ירידה במלאי נדל"ן
(1,999)	-	2,273	מתן הלוואות לחברות קבלניות
(107,275)	(98,974)	(124,156)	גביית הלוואות מחברות קבלניות
27,594	39,967	51,350	עליה בחיבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(7,828)	(12,212)	(11,822)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(3,757)	4,388	6,242	
(93,265)	(66,831)	(76,113)	
(117,494)	(44,645)	(156,223)	

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

3,786	6,563	7,170	תשלומי ריבית
2,652	3,014	4,250	תקבולי ריבית
81	68	3,757	תשלומי מיסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(7,897)	-	(135)
(20)	-	-
19	-	-
12,832	-	-
603	-	-
9,727	-	89
(173)	-	-
(10,255)	-	-
(275)	-	82
(3,946)	-	-
615	-	36

נספח ג' - רכישת חברה מאוחדת (*):

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רכוש קבוע, נטו
מלאי נדל"ן
מס נדחה
מוניטין
עתודה לפיצויים
זכאים לזמן ארוך
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח הון מממוש השקעה

סך הכל תמורה ששולמה בניכוי מזומנים בחברות שאוחדו

(*) ראה ביאור 12.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א.** חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב.
- החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 30.
- ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. הגדרות:**
- | | |
|----------------------|--|
| החברה | - מבטח שמיר אחזקות בע"מ. |
| הקבוצה | - החברה והחברות המאוחדות שלה (כהגדרתן להלן). |
| חברות מוחזקות | - חברות מוחזקות כוללות חברות המוגדרות כלהלן: |
| חברות מאוחדות | - חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. |
| חברות כלולות | - חברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן. |
| חברות אחרות | - חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם ב- IAS 24. |
| בעלי עניין | - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו. |
| בעל שליטה | - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| מדד | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| דולר | - דולר של ארה"ב. |

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א.** הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):
- הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.
- ב. יישום תקנות ניירות ערך:**
- הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").
- ג. תקופת המחזור התפעולי:**
- תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

(2) תרגום עסקאות שאין במטבע הפעילות:

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

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרה שלהלן: הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן, או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר מועד המשיכה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים ועד לשנה מוצגים במסגרת פיקדונות לזמן קצר בדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם, ופיקדונות אשר קיימות מגבלות עליהם, מסווגים במסגרת סעיף "מזומנים המוגבלים בשימוש".

2. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערךן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(3) איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון העצמי, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים (כפי הנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

(4) צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד הרכישה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד. זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

ח. השקעות בחברות כלולות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

דוחות כספיים של חברות כלולות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה. הפסדי חברה כלולה העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ראה ביאור 2ט'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות: (המשך)

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידי בדוח הרווח והפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה או חברה מאוחדת לבין חברה כלולה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה (א) כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, (כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח והפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או הפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

ט. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

סכום בר ההשבה של ההשקעה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

י. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף תמורת הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים.

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין או של שווי ההוגן, כגבוה. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה הפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מוניטין: (המשך)

לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה, ראה ביאור 2ט'.

יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם לבעלים ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה לבעלים כאשר המכירה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידיית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש/חלוקתו של הנכס או של קבוצת המימוש, מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה".

נכסים לא שוטפים או קבוצת מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שווים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

יב. פעילויות שהופסקו:

פעילויות אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי והתחייבויות פעילות שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה" ו"התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה", בהתאמה. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות הרווח והפסד ורווח כולל אחר, נטו בניכוי מיסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו".

יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה או רווח (הפסד) הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי הוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקק במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימוש".

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים:

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

טו. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 4ג' (1).

(3) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

פיקדונות, הלוואות רגילות שניתנו, לקוחות וחייבים אחרים עומדים בתנאים אלו ונמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

הלוואות שניתנו ואינן עומדות בתנאים אלו, למשל הלוואות הניתנות להמרה למניות או הלוואות ללא מועד פירעון מוגדר, נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים והתחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית:

לגבי לקוחות והלוואות לחברות קבלניות, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים על בסיס ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר, כאשר חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים: (המשך)

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים והתחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית: (המשך)

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים

המדידה של הפסדי אשראי חזויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי התחייבות בגין חוזה ערבות פיננסית לחברה מוחזקת (ראה ביאור 13ב. (7.1)), החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה החלק היחסי בסכום ההלוואה שנלקחה על ידי החברה המוחזקת לו ערבה החברה.

הפסדי האשראי החזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך ברווח או הפסד לכל הנכסים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

לעניין אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות לחברות קבלניות לצורך חישוב ההפרשה לירידת ערך, ראה ביאור 4ג'(3).

(5) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

שיעור הריבית האפקטיבית של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שנמדדים בעלות מופחתת נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

(2) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מכשיר פיננסי נגזר. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר ברווח והפסד.

הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח והפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה בגין ההתחייבות הפיננסית. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לרווח והפסד. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה ביאור 4ג'(1).

(3) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ההתחייבויות הפיננסיות האלו כוללות הלוואות צמודות למדד וריבית לשלם בגין.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופות קצרה יותר.

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד, שנמדדות בעלות מופחתת. בגין התחייבויות אלה קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(5) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

(6) התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים:

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים נמדדים לראשונה בשווים ההוגן. בתקופות עוקבות נמדדים חוזי ערבות פיננסיים לפי הגבוה מבין:

- סכום ההפרשה להפסדי אשראי חזויים (ראה ביאור 2 ז.4); ו
- הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, במידה ונאות, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה. לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, ראה ביאור 2 ז' להלן.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

(7) גריעת התחייבות פיננסית:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבטלת או פוקעת.

יז. הכרה בהכנסה:

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

(1) הכנסות ריבית:

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

(2) הכנסות מדיבידנד:

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

(3) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול:

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

(4) הכנסות מעמלות ערבויות מפרויקטים:

הכנסות בגין ערבויות נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת העמדתן.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא הכרה בהכנסה IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור 3.

יח. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי ברמה של "יותר סביר מאשר לא" שימוש במשאבים כלכליים שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות, כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים:

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

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות וקבלת דיבידנדים חייבים במס מחברות מוחזקות ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נושאים מסים נדחים אלו צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: פנסיה, התחייבות לפיצויי פיטורין ופדיון ימי חופשה. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפוי כי ינוצלו או ישולמו בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי מענקים, שכר, חופשה והבראה. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

כא. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כב. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס ובמודל הבינומי.

כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל.

שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר בדוח רווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. שיעור חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל	שער החליפין היציג של		
	הדולר	היורו	
מדד בגין	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
(נקודות)			
101.2	3.748	4.2916	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 בדצמבר 2018 ליום 31 בדצמבר 2017 ליום 31 בדצמבר 2016
100.4	3.467	4.1526	
100.0	3.845	4.0438	
%	%	%	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה:
0.80	8.10	3.35	ביום 31 בדצמבר 2018
0.40	(9.83)	2.69	ביום 31 בדצמבר 2017
(0.20)	(1.46)	(4.78)	ביום 31 בדצמבר 2016

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

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

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

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

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות":

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, התקן מיושם למפרע, אולם ניתן לבחור הקלות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

לתקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":

כללי:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים:

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.

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

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

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)

- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות:

- התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:
- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקק ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
 - כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

ירידת ערך:

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

אופן יישום התקן לראשונה:

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים

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

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

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

• IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)

לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (Hindsight). הוראות המתייחסות לגידור יישמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

להלן ההשפעות העיקריות של התקן:

לגבי השקעות במניות, אשר סווגו עד ליום 31 בדצמבר 2017 כנכסים פיננסיים זמינים למכירה, הקבוצה לא ייעדה השקעות במניות אלה כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לכן הן נמדדות החל מיום 1 בינואר 2018 בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. כתוצאה מכך, הרווח המצטבר משערות, נטו ממס ליום 1 בינואר 2018 בסך 80,976 אלפי ש"ח נזקק ליתרת העודפים לאותו מועד, ללא השפעה על סך ההון המיוחס לבעלי מניות החברה;

הלוואות לחברות כלולות אשר לא נקבע בגין מועד פירעון וכן הלוואות אחרות שלא עומדות במבחן תזרימי המזומנים של קרן וריבית בלבד (כגון: הלוואות המירות למניות) או במבחן המודל העסקי הכולל גביית תזרימי מזומנים חוזיים, נמדדות החל מיום 1 בינואר 2018 בשווי הוגן דרך רווח והפסד במקום בעלות מופחתת כפי שהיה עד 31 בדצמבר 2017. כתוצאה מכך, חלה ירידה ביתרת הלוואות אשר ניתנו לחברות כלולות כנגד קיטון ביתרת העודפים.

בהתאם לתיקון IAS28 ולפרסומי ה- IASB, ראשית, יש להעמיד את הלוואות על שווי הוגן ורק לאחר מכן לזקוף הפסדי אקוויטי. בקשר עם הלוואות האמורות, הפסדי האקוויטי ליום 1 בינואר 2018 עולים על השווי הוגן של הלוואות. לחברה אין מחוייבות משפטית לממן את הפסדי החברה הכלולה ולפיכך יתרת הלוואות (נטו, בניכוי הפסדי האקוויטי) הועמדו על אפס. ליום 1 בינואר 2018 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, ההשפעה הנה קיטון ביתרת הפתיחה של העודפים בסך כ- 88,035 אלפי ש"ח.

לגבי לקוחות והלוואות לקבלנים, למדידת ההפרשה לירידת ערך בהתאם למודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים לפי הסתברות לחדלות פירעון, אין השפעה מהותית על ההפרשה לירידת ערך. למעט האמור לעיל, לא חל שינוי בסיווג ובמדידה של כל שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה.

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

▪ IFRS 16 - "חכירות":

התקן החדש מבטל את IAS17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו, החוכר והמחכיר. התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר. התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות.

בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. חכירות אחרות בקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי ש IFRS15, "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא.

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

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

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

IFRS 16 - "חכירות": (המשך)

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

(1) יישום למפרע מלא - לפי גישה זו, נכס זכות-השימוש וההתחייבות יוצגו בדוח על המצב הכספי כאילו מאז ומעולם נמדדו בהתאם להוראות התקן החדש. במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה תחת גישה זו, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אלא אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל שאז יש להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד ההתקשרות בחכירה.

(2) גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות השימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות: הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות והכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם נוצר, ייזקף להון.

החברה מעריכה כי תבחר בגישת יישום למפרע חלקי, ומדידת הנכסים בגובה ההתחייבות שהוכרה.

החברה בחנה את אופן קביעת שיעור הריבית התוספתי של החוכר אשר ישמש למדידת ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה של התקן.

החברה מעריכה כי השפעת היישום לראשונה של התקן החדש ליום 1 בינואר 2019 צפויה להוביל לגידול בסך הנכסים ובהתחייבויות בסכומים לא מהותיים.

בנוסף, השפעת היישום לראשונה של התקן החדש בשנת 2019 צפויה להוביל לקיטון בהוצאות השכירות ולעלייה בהוצאות הפחת והפחתות ובהוצאות המימון של החברה בהיקפים לא מהותיים.

תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות": (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות):

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעון לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

לעניין השפעת יישום התיקון על יתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018, ראה התייחסות ל-IFRS 9 לעיל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

▪ פרוסום IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות":

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

להערכת הנהלת החברה, ליישום הפרשנות לא צפויה השפעה מהותית על מצבה נכסיה ותוצאות פעולותיה.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

א. כללי:

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

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

בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים (ראה להלן), שביצעה ההנהלה:

(1) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

ירידת ערך של הלוואות וחייבים נבחנת בהתאם למודל סיכונים אשראי צפויים כמפורט בביאור 2 טו' (4).

(2) ירידת ערך השקעה בחברות כלולות:

בתום כל תקופת דיווח החברה בוחנת האם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות באם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בכללותה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) בחברה הכלולה לבין יתרת ההשקעה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך השקעה בחברה כלולה מוכר ברווח והפסד.

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא סחירים:

כמתואר בביאור 2 טו', מפעילה הנהלת הקבוצה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת הקבוצה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים בניכוי החוב וכן בהתבסס על שווים שנקבעים בגיוסי הון המתבצעים על ידי החברות המושקעות. אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. הערך בספרים של המכשירים הפיננסיים המוערכים באמצעות טכניקות הערכה ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ- 279,706 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 – 69,841 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 29א'.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

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

לצורך קביעת השווי הוגן מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, הנהלת הקבוצה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת הקבוצה.

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

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ-28,875 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 28,840 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 14'.

(3) אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות לחברות קבלניות:

חברת הבת מניף בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות אלה ומבצעת שינוי אומדן בתזרימי התקבולים הצפוי במידת הצורך, לצורך חישוב הפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים. האומדן מתבסס בין היתר על ניסיון העבר, על תקופת ההלוואה ועל הרווחים הצפויים בפרויקט הממומן. שינוי באומדנים אלו עלול להשפיע על תזרימי המזומנים של החברה הבת מניף ועל התוצאות העסקיות שלה. למידע נוסף ראה ביאור 28'.

(4) הפרשות להליכים משפטיים:

נגד הקבוצה תלויה ועומדת תביעה בסכום כספי כולל של כ-11.2 מיליון ש"ח.

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של הקבוצה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. ראה באור 33'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(5) מיסים על ההכנסה:

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה וכן לעניין קביעת גובה ההפסדים שיהיו ניתנים לניצול בעת מימוש השקעות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, וכן בנכסי מס בגין הפסדים מועברים, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה ובנוגע להפסדים הניתנים בקיזוז במימוש השקעות. הפרשות מוכרות במקרים בהם "יותר סביר מאשר לא" שהחברה תידרש לשלם את סכומי המס האמורים.

כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למיסים שוטפים ונדחים במועד קביעת השומה הסופית.

לגבי שומות מס שהוצאו לחברה מאוחדת בתקופת הדוח ראה ביאור 18'ז(1).

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
124,233	78,340
65,438	9,197
<u>189,671</u>	<u>87,537</u>

מזומנים ויתרות בבנקים

פיקדונות לזמן קצר

סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 6 - מזומנים המוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר 2018 פיקדונות בסך כולל של כ- 73,718 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 56,768 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק דיסקונט ובנק מזרחי לשם הבטחת העמדת ערבויות, שהעמידה החברה לטובת פעילות חברה מאוחדת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.

פיקדונות בסך של כ- 170,512 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 155,123 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק הפועלים להבטחת הלואה בסך 150 מיליון ש"ח.

פיקדונות בסך של כ- 48,387 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 44,249 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק הפועלים להבטחת הלואה בסך 12.5 מיליון דולר.

פיקדון בסך כ- 3,232 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 3,233 אלפי ש"ח) מתוך התמורה שהתקבלה ממכירת תנובה הופקד בחשבון נאמנות להבטחת מצגים והתחייבויות מסוימות של החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

סך הכל		נכסים לא שוטפים		נכסים שוטפים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
300	-	-	-	300	-
230,788	307,325	230,788	307,325	-	-
-	27,927	-	27,927	-	-
-	23,975	-	23,975	-	-
231,088	359,227	230,788	359,227	300	-
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:					
קרנות					
השקעה במניות (**)					
הלוואות המירות					
הלוואות ללא מועד פירעון					
37,540	90	37,450	-	90	90
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
הלוואה וחייבים אחרים					
315,997	389,067	271,470	289,109	44,527	99,958
(15,810)	(20,791)	(11,085)	(15,189)	(4,725)	(5,602)
300,187	368,276	260,385	273,920	39,802	94,356
337,727	386,366	297,835	273,920	39,892	94,446
הלוואות לחברות כלולות (***)					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת					
הלוואות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד					
207,222	12,473	207,222	12,473	-	-
-	120,756	-	120,756	-	-
207,222	133,229	207,222	133,229	-	-
57,980	69,805	44,273	37,202	13,707	32,603

לקוחות: (*)

(*) יתרת הלקוחות מייצגת את הריבית לקבל בגין הלוואות לחברות קבלניות. ראה גם ביאור 8.

(**) עד ליום 31 בדצמבר 2017 הוצגו כנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(***) לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות ראה ביאור 13 ב. (4).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
243,458	300,187	יתרת פתיחה
98,974	124,156	מתן הלוואות
(39,967)	(51,350)	פירעון הלוואות
124	264	הפרשי שער
(144)	-	מיון לזכאים
(2,258)	(5,831)	הפרשות שהוכרו במהלך השנה
-	850	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
<u>300,187</u>	<u>368,276</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה ותנאי ריבית:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	אפקטיבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
12,393	10,642	ללא ריבית	ליום 31 בדצמבר 2018:
292,419	360,024	14.1-15.5	הלוואות לא צמודות (*)
3,285	10,235	8	הלוואות לא צמודות
7,900	8,166	ללא ריבית	הלוואות צמודות
(15,810)	(20,791)		הלוואות באירו (*)
<u>300,187</u>	<u>368,276</u>		בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים

(*) הלוואות בגין לווים תחת הליכי כינוס אינן צוברות ריבית מאחר והריבית בגין לא צפויה להתקבל.

(3) פירוט לפי זמני פירעון:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2018:
94,356	2019
170,961	2020
71,419	2021
31,540	2022
<u>368,276</u>	

(4) למידע בדבר ניהול סיכוני האשראי ראה ביאור 28ה'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

ביום 21 במרץ 2016 השתתפה החברה בהליך הנפקת זכויות בגילת על פיו רכשה החברה מניות נוספות של גילת בשווי כ-3.5 מיליון דולר (13.4 מיליון ש"ח). כפועל יוצא מכך, למועד הדוח החברה מחזיקה ב-5,375,642 ע.נ. מניות רגילות של גילת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החזקות החברה בגילת מסתכמות בכ-9.85%.

החברה זכאית למנות דירקטור אחד (מתוך שמונה דירקטורים) לדירקטוריון גילת.

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 184,555 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ-40,395 אלפי ש"ח בגין גילת, שנזקף לדוח רווח והפסד.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 171,590 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הודיעה גילת על חלוקת דיבידנד בסך של 0.45 דולר למניה. התמורה הצפויה לחברה עומדת על סך של כ-2.4 מיליון דולר.

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

BCRE הינה חברת החזקות זרה הרשומה בהולנד, ואשר הוקמה בשנת 1992 ופועלת בשני איזורים גיאוגרפיים עיקריים: ארה"ב ורוסיה.

BCRE הינה משקיעה אקטיבית בפיתוח וניהול פרויקטי נדל"ן בקנה מידה גדול ומשלבת יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית.

החברה התקשרה במערכת הסכמים לצורך השקעה בחברת BCRE, אשר במסגרתם השקיעה החברה סך של 5.1 מיליון יורו, המקנים לה 2.95% מהונה של BCRE. בשלבים מאוחרים יותר בוצעו גיוסי הון נוספים ב-BCRE (לפי שווי חברה הגבוה מהשווי לפיו בוצעה ההשקעה ב-BCRE כאמור לעיל), אשר דיללו את חלקה של החברה ב-BCRE לכ-2.78%. כמו כן, השקיעה החברה סך נוסף של כ-6 מיליון יורו כ-co investor ב-BCRE במספר נכסים שונים.

סך ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת על כ-28,095 אלפי ש"ח, מתוכה סך של 16,984 אלפי ש"ח הינן הלוואות שהועמדו ל-BCRE הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, והיתרה הינה השקעה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם למחיר המניה של BCRE. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ-5,675 אלפי ש"ח בגין ההשקעה במניות BCRE, שנזקף לדוח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

במסגרת מסמכי ההשקעה הוסכם כי החברה תצטרף לקרן כשותף מוגבל ותהיה רשאית למנות נציג לוועדת השותפים המוגבלים אך לא תיקח חלק בניהול הקרן.

בהתאם למסמכי ההשקעה, החברה תהיה זכאית ליהנות מרווחי הקרן, אשר יחולקו בין השותפים המוגבלים, בהתאם לחלקה היחסי מתוך סך ההשקעות בקרן ובהתאם לגודל הקרן. בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה ניתנו לחברה התחייבויות שונות הכוללות, בין היתר, החרגת חובות הדיווח החלות על החברה ממגבלות הסודיות של השותפים המוגבלים, התחייבות להעברת מידע ודיווחים בהתאם לדרישות החברה ותקנות החלות עליה, אפשרות להשקעה עצמאית לצד הקרן בחברות בהן תשקיע הקרן בהתקיים הנסיבות המפורטות במסמכי ההשקעה, וכן השוואת זכויות החברה לזכויות שותפים מוגבלים אחרים בקרן ולזכויות משקיעים חדשים בכפוף להסתייגויות מסחריות שונות כגון גובה ההשקעה של המשקיעים החדשים הנ"ל.

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 25,360 אלפי ש"ח, הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 34,455 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ-14,589 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד.

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

קרן SOMV II הוקמה על ידי מספר שותפים בעלי ניסיון בתחום ההשקעות והטכנולוגיה ומתמקדת בהשקעות בחברות ישראליות או קשורות לישראל בשלבים מוקדמים בתחום הביג דאטה, חלל, תקשורת, סייבר, תשתיות ענן וראייה ממוחשבת והינה קרן המשך לקרן SOMV הראשונה.

במסגרת הסכמי ההשקעה, הוסכם כי החברה תצטרף לקרן כשותף מוגבל ותהיה רשאית למנות נציג לוועדה המייעצת (Advisory Board) אך לא תיקח חלק בניהול הקרן. החברה תהיה זכאית ליהנות מרווחי הקרן, אשר יחולקו בין השותפים המוגבלים, בהתאם לחלקה היחסי מתוך סך ההשקעות בקרן ובהתאם לגודל הקרן.

למועד הדוח, בוצעה השקעה בסך כולל של 2,155 אלפי ש"ח. שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 1,629 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח בהפסד מירידת ערך בסך 527 אלפי ש"ח בגין ההשקעה בקרן SOMV II, שנזקף לדוח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

ביום 13 בנובמבר 2017 השקיעה החברה סך של 6 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות בשיעור 10.49% מהון Lendbazz.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סכום נוסף בסך של 3.7 מיליון ש"ח והגדילה את אחזקותיה לכ-13.44%.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 16,765 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ- 6,996 אלפי ש"ח בגין Lendbazz, שנזקף לדוח רווח והפסד.

ז. השקעה ב- Target Ltd. (להלן - "Target"):

Target הינה קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה. החברה התחייבה להשקיע סך כולל של 2 מיליון יורו.

בתקופת הדוח, בוצעה השקעה ב- Target בסך כולל של כ- 3.1 מיליון ש"ח.

ח. לחברה השקעות ב-12 חברות טכנולוגיה נוספות, אשר השווי המצטבר של כל אחת מההשקעות הנ"ל בספרי החברה אינו עולה על 11 מיליון ש"ח (שווי החברות נע בין 1.4 מיליון ש"ח ועד ל-11 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-65 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 0.86% ל-17%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 12 החברות, 6 חברות הינן בתחום הרפואה ו-6 חברות בתחומי הטכנולוגיה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,177	66,570
6,738	4,170
65	65
<u>57,980</u>	<u>70,805</u>
-	(1,000)
<u>57,980</u>	<u>69,805</u>
<u>(13,707)</u>	<u>(32,603)</u>
<u>44,273</u>	<u>37,202</u>

הכנסות לקבל
 המחאות לגביה
 אחרים

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות המוצגים הרכוש שוטף

פרטים בדבר התנועה בלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,911	57,980
(30,423)	(42,783)
47,492	55,608
-	(1,000)
<u>57,980</u>	<u>69,805</u>

יתרת פתיחה
 פירעון
 גידול בלקוחות
 הפרשות שהוכרו במהלך השנה

(*) למידע בדבר ניהול סיכוני האשראי ראה ביאור 28ה'.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450	450
501	167
2	38
1,382	619
<u>2,335</u>	<u>1,274</u>

הכנסות לקבל מצדדים קשורים
 הכנסות לקבל
 מוסדות
 אחרים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי נדל"ן

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,101	8,101
9,576	6,464
(3,536)	(2,567)
<u>14,141</u>	<u>11,998</u>

דירות ומבני מגורים למכירה
 קרקעות
 הפרשה לירידת ערך מלאי

ביאור 11 - פעילויות שהופסקו

א. ניתוח פעילויות מופסקות:

תוצאות של פעילויות שהופסקו הוצגו בנפרד במסגרת דוח הרווח והפסד.

ביום 28 בספטמבר 2000 חתמה חברה בת על הסכם לפיו תמכור חברה מאוחדת - רב אופק את כל נכסיה לסוכנות לביטוח בבעלות מלאה של מגדל חברה לביטוח בע"מ.

לאחר מימוש ההסכם חדלה רב אופק לעסוק בפעילות בתחום הביטוח כהגדרתה בהסכם ולפיכך הוצגה פעילותה כפעילות מופסקת.

רב אופק הינה בתהליך של הליך פירוק מרצון, במסגרתו בדצמבר 2018 הוכרז דיבידנד פירוק וחולקו יתרות המזומנים של רב אופק.

ב. נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה:

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2016 חתמה החברה על הסכם למכירת נכס נדל"ן להשקעה בבולגריה (ראה ביאור 2ד14).

ג. ניתוח פעילויות שהופסקו:

התוצאות של הפעילות שהופסקה (פעילות קבוצת תנובה שמומשה במהלך שנת 2015 כלולות בדוח על הרווח או הפסד כדלקמן):

נתוני רווח או הפסד מפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	221	38
<u>-</u>	<u>221</u>	<u>38</u>

חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
 המאזני
סה"כ רווח לשנה מפעילויות שהופסקו

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - צירופי עסקים

א. הקבוצה החזיקה במניות מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף") ב-52.33% מההון.

במהלך חודש מרץ 2016 הגדילה החברה את החזקותיה במניף לכ-73.833% מההון בתמורה לסך של כ-2,767 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך השיגה החברה שליטה במניף. (ראה באור 13 ב. (7) 7.1).

ב. זרימת מזומנים נטו ברכישה:

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,767	-	-	תמורה ששולמה במזומן
(2,152)	-	-	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סך הכל

ג. הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
173,245	-	-	נכסים פיננסיים
19	-	-	רכוש קבוע, נטו
12,832	-	-	מלאי נדל"ן
603	-	-	מס נדחה
9,727	-	-	מוניטין
(188,925)	-	-	התחייבויות פיננסיות
(314)	-	-	התחייבויות אחרות
<u>7,187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	סך הכל

ד. בחינת ירידת ערך מוניטין:

<u>הבסיס למדידת סכום בר השבה</u>	<u>סכום בר השבה של היחידה</u>	<u>ירידת ערך (ביטול ירידת ערך) שהוכרה</u>	<u>מוניטין מוקצה ליחידה</u>	<u>ערך בספרים של היחידה מניבה מזומנים</u>	<u>יחידה מניבה מזומנים</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
שווי שימוש	<u>50,540</u>	<u>-</u>	<u>9,727</u>	<u>27,976</u>	פעילות מניף

הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה-מזומנים זו נקבע לפי שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה של חמש שנים ושיעור היוון של 8.5%. תזרימי המזומנים חושבו תוך שימוש בהערכת מניף לגבי היקף ההלוואות שיועמדו לקבלנים. בחינת ירידת הערך. החברה השתמשה בחישוב הסכום בר השבה שבוצע בתקופה קודמת לאור התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 99 לתקן חשבונאות בינלאומי 36.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

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

היקף השקעה בחברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר		מדינת ההתאגדות	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2017	2018	2017	2018			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
מוחזקות במישרין:						
						מבטח שמיר השקעות
261,175	329,419	100	100	ישראל	השקעות	(1993) בע"מ
3,158	3,158	100	100	ישראל	השקעות	מ.ב.ש.ת. בע"מ
					השקעות	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
356,192	285,541	100	100	ישראל	נדל"ן	
						מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן
(111)	609	100	100	ישראל	השקעות	בע"מ
						מבטח שמיר ניירות ערך
79,014	128,631	100	100	ישראל	השקעות	בע"מ
-	4,125	-	53	ישראל	אנרגיה	קסם אנרגיה בע"מ
שאינן מוחזקות במישרין:						
-	-	100	100	בולגריה	נדל"ן	Zet Group Ltd.
					חברות	מבטח שמיר טכנולוגיות
-	-	100	100	ישראל	טכנולוגיה	(2000) בע"מ
						מבטח שמיר פיננסיים
176,156	232,210	100	100	ישראל	השקעות	בע"מ
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	חאן הנמל בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MS Lending LP
-	-	100	100	ישראל	נדל"ן	מש.נ.מ. נדל"ן בע"מ
-	-	100	100	ארה"ב	נדל"ן	MSUS LP
						מניף שירותים פיננסיים
-	-	73.833	73.833	ישראל	נדל"ן	בע"מ

(2) תנאי שטרי הון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים		
2017	2018	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
368,491	428,805	2.5-4.06		יתרות בריבית שקלית
160,727	176,446	ליבור		יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
154,776	221,386	-		ללא ריבית והצמדה
683,994	826,637			

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות:

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

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מקום פעילות עיקרית	מדינת התאגדות	שם החברה הכלולה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2017	2018	2017	2018			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
10,881	-	35.00	35.00	ישראל	ישראל	ג'רביניה החזקות בע"מ Jarvinia (Cyprus) Limited
82,155	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	מגדלי הוד השרון בע"מ
171,876	181,693	42.34	42.34	ישראל	ישראל	Bon MS Holdings LLC
-	11,151	-	33.33	ארה"ב	ארה"ב	וידאק פארמה בע"מ
3,990	-	26.76	26.76	ישראל	ישראל	ניוטון בע"מ
24,179	16,675	30.05	22.20	ישראל	ישראל	סליום בע"מ
2,745	8,722	28.62	28.62	ישראל	ישראל	Target Yttrium Ltd.
-	9,174	-	0.09 (*)	גרמניה	גרמניה	Tower Vision Jersey Ltd.
64,026	63,730	27.50	27.50	איי ג'רסי	איי ג'רסי	Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG
40,245	44,660	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	Bean & Co. Global
40,222	42,502	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	
12,753	22,898	37.31	37.31	איי הבתולה הבריטיים	איי הבתולה הבריטיים	Aliada Ltd.
453,072	406,033					

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(2) מידע תמציתי על חברות כלולות שאינן מהותיות:

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

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
527,025	670,751	נכסים
(71,555)	(427,484)	התחייבויות
<u>455,470</u>	<u>243,267</u>	נכסים, נטו
<u>146,324</u>	<u>66,739</u>	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,854	5,635	37,398	הכנסות
(36,429)	(40,220)	27,279	רווח (הפסד) לשנה
(3,617)	(10,116)	6,829	חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות מפעילות נמשכת

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

(א) מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,246	20,545	נכסים שוטפים
798,170	820,665	נכסים לא שוטפים
(34,077)	(32,225)	התחייבויות שוטפות
(434,471)	(404,362)	התחייבויות לא שוטפות
<u>358,868</u>	<u>404,623</u>	נכסים, נטו
<u>148,406</u>	<u>167,776</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
6,007	6,007	ערבות שהועמדה
17,462	7,910	הלוואות שהועמדו
<u>171,876</u>	<u>181,693</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

(א) מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,411	69,038	71,020	הכנסות
64,532	54,661	45,755	רווח נקי לשנה
27,319	23,140	19,370	חלק הקבוצה ברווח

(ב) מידע על ניוטרון אבטחת מידע בע"מ:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,920	32,578	נכסים שוטפים
1,862	1,664	נכסים לא שוטפים
(5,429)	(3,579)	התחייבויות שוטפות
(177)	(187)	התחייבויות לא שוטפות
33,176	30,476	נכסים, נטו
6,588	3,638	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
17,607	13,037	מוניטין
24,195	16,675	סה"כ השקעה בספרי החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,613	2,138	1,959	הכנסות
(22,867)	(42,683)	(43,139)	הפסד לשנה
(7,578)	(12,460)	(12,874)	חלק הקבוצה בהפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(4) הרכב הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
17,462	7,910	4	יתרות שקליות
2,056	2,124	-	יתרות יורו
166,786	186,926	לייבור	יתרות דולריות
5,201	15,325	-	יתרות דולריות
-	9,174	2	יתרות דולריות
13,744	20,352	8-10	יתרות דולריות
1,973	2,391	18	יתרות דולריות
-	(110,973)		הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות) - ביאור 3א'
207,222	133,229		
מועדי הגבייה:			
8,880	-		שנה ראשונה
-	7,910		שנה רביעית
-	4,563		שנה חמישית ואילך
198,342	120,756		טרם נקבעו מועדי פירעון (*)
207,222	133,229		

(*) מזה 28,379 ש"ח הלוואות המירות למניות.

(**) למידע נוסף על השווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד,

ראה ביאור 29

(5) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
ג'רביניה החזקות בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Jarvinia (Cyprus) Limited	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Bon MS Holdings LLC	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
וידאק פארמה בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
סליום בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Target Yttrium Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Bean & Co Global Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Tower Vision Jeasey Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.
Aliada Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(6) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
מגדלי הוד השרון בע"מ	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו
ניוטרון אבטחת מידע בע"מ	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו

(7) התפתחות ההשקעות:

7.1 מניף שירותים פיננסים בע"מ (להלן - "מניף"):

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

החברה החזיקה כ-52.33% מהון מניף. במהלך מרץ 2016 הגדילה החברה את אחזקותיה במניף לכ-73.833% מההון בתמורה לסך של כ-2,767 אלפי ש"ח. כתוצאה מכך השיגה החברה שליטה במניף (ראה ביאור 12).

לתאריך המאזן, החברה מחזיקה ב-73.833% מההון וב-60% מהזכות למנות דירקטורים במניף. לחברה 3 נציגים מתוך חמישה דירקטורים בדירקטוריון מניף.

לפי הסכם בעלי המניות במניף, משלמת מניף לבעלי המניות המשקיעים את עודפי הכספים המצטברים במניף בסדר הבא: (1) החזר השקעות שנרשמה הפרשה בגין בספרי מניף; (2) תמורה (לרבות תשואת סיכון בגין המימון שהעמידו בעלי המניות המשקיעים במניף (להלן: "תשואת הסיכון") ו-(3) רווחים ראויים לחלוקה שיוותרו בידי מניף, ככל שיוותרו, לאחר תשלום כל הוצאות המימון, יחולקו בהתאם להחלטת דירקטוריון מניף ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, לכלל בעלי המניות.

7.2 מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"):

מגדלי הוד השרון עוסקת בהקמת פארק משרדים לתעשיות עתירות ידע בהוד השרון. בבעלותה מגרש בשטח של כ-30 דונם באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון. למגדלי הוד השרון חמישה בניינים בשטח כולל של כ-71,750 מ"ר. מתוך השטחים הנ"ל נמכרו בשנים קודמות כ-2,100 מ"ר והושכרו כסך 63,750 מ"ר לשוכרים שונים.

מגדלי הוד השרון הגישה לדיון בוועדה המחוזית מסמכי תב"ע מוצעת לתוספת זכויות בנייה במתחם בהיקף של כ-60,000 מ"ר לבניית שני מגדלים בגובה של כ-29 קומות כל אחד.

ביום 27 באוקטובר, 2016 הועמדה הלוואה למגדלי הוד השרון בע"מ, מגוף מוסדי צד שלישי שאינו קשור לחברה, בסך של 350 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואה") שתשמש אותה, בין היתר, לשם מחזור חוב קיים לבנק, והכל בתנאים המפורטים להלן ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים:

7.2.1 קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת מרווח של 2.75% "תשואת האג"ח הממשלתי" - ממוצע משוקלל של התשואה ברוטו לפדיון של שתי אג"ח ממשלתיות צמודות מדד, בעלות המח"מ הקרוב יותר למח"מ של ההלוואה במועד העמדת קרן ההלוואה (שיעור ריבית אפקטיבית 3.1%).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.2 מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"): (המשך)

7.2.2 קרן וריבית ההלוואה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן.

7.2.3 קרן וריבית ההלוואה ייפרעו ב-64 תשלומים רבעוניים, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, ב-20 לחודש של כל רבעון קלנדר, החל מהרבעון הראשון לשנת 2017.

7.2.4 הוד השרון רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם במועדי התשלום אך לא לפני שנתיים ממועד העמדת ההלוואה בהתאם לנוסחת פירעון שנקבעה בהסכם ההלוואה (להלן - "ההסכם"). הסכום שייפרע לא יהיה נמוך מ-20 מיליון ש"ח.

7.2.5 כחלק מהתחייבות הוד השרון למלווה, הוד השרון, בין היתר, שעבדה לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין על פי הסכמי השכירות. הוד השרון התחייבה, שלא לשעבד בשעבוד צף את הנכסים המשועבדים ללא הסכמה המלווה.

7.2.6 בעלות המניות של הוד השרון, החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום נכסים") העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום, בשיעור של 50% כל אחת, לטובת המלווה, לשם הבטחת הפירעון של ההלוואה. שוויה ההון, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת על סך של כ-3.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 3.9 מיליון ש"ח). החברה התחייבה, כי ההון העצמי שלה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח וכי יחס ההון העצמי למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים, לא יפחת מ-17.5% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

7.2.7 הוד השרון התחייבה, כי לא יבוצע כל שינוי שליטה על ידי החברה ואשטרום נכסים ולא יבוצע כל שינוי בהחזקת המניות בהוד השרון לפיו כל אחת תחזיק לפחות 42.33% מהון המניות של הוד השרון (להלן: "רף ההחזקה המינימאלי").

7.2.8 החל מיום 1 בינואר 2017 או מיום אכלוסו של מבנה ה', לפי המוקדם, התחייבה הוד השרון לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:

7.2.8.1 יחסי הכיסוי - NOI כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, עומדת הון השרון ביחס האמור.

"NOI" - תקבולי דמי שכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדר האחרון שהסתיים עובר למועד הבדיקה.

"החלויות השוטפות" - התשלומים שחלו על הוד השרון על פי הסכמי המימון (קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגינם בלבד) במהלך תקופת הבדיקה ליחס הכיסוי.

7.2.8.2 יחס ה-LTV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של הוד השרון במקרקעין, לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, עומדת הון השרון ביחס האמור.

7.2.9 הוד השרון לא תהיה רשאית למשוך כספים מחשבונה ככל ולא עמדה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.2 מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - "מגדלי הוד השרון"): (המשך)

7.2.10 ההסכם כולל עילות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה ולמשל עמידה בהתחייבויותיה בהסכם, שינוי שליטה או ירידה מרף החזקה המינימאלי, שינוי בתחום פעילותה, העמדה לפירעון מיידי על ידי נושה אחר של חוב העולה על 10 מיליון ש"ח או אם אחת מהערבות, החברה או אשטרום נכסים, לא עמדו באמות המידה הפיננסיות בסעיף 7.2.8 לעיל.

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

לחברה הסכם עם הוד השרון לפיו משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה בסכום שנתי של 450 אלפי ש"ח.

בחודש אפריל 2008 הוגשה תביעה נגד הוד השרון על ידי משרד עורכי דין (להלן - התובעים) על סך של כ-12.5 מיליון ש"ח וזאת בקשר עם תשלום שכר טרחת עורך דין בהתאם להסכם מחודש יולי 1993, לפיו יעמוד שכר טרחת עורך הדין בשווי של 1.5% מערך הקרקע (כולל מע"מ) לרבות יחידות בנויות ו/או שיבנו על הקרקע בתוספת מע"מ על הנ"ל.

לטענת התובעים, ערכם הכולל של המקרקעין והבניינים שנבנו עליהם ושיבנו עליהם עומד על 805 מיליון ש"ח, כאשר 1.5% מסכום זה הינו כ-14 מיליון ש"ח. מסכום זה יש להוריד כ-1.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בעבר.

בחודש יולי, 2016 ניתן פסק דין לפיו התחייבה הוד השרון לשלם לתובע סך של כ-1.1 מיליון ש"ח אשר שולמו במהלך חודש יולי, 2016.

לפיכך מחקה הוד השרון את ההפרשה שנרשמה בתקופות קודמות, הקטנת ההפרשה כאמור נזקפה לסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

בחודש אוקטובר, 2016 הגישו הצדדים לתביעה, כל צד מטעמו, ערעור לבית המשפט העליון.

ביום 25 בינואר, 2018 התקבל ערעורם של התובעים ומגדלי הוד השרון חויבה לשלם סך של 2.2 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, נרשמה בשנת 2017 הוצאה בספרים.

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

למועד המאזן כלל הלוואות החברה למגדלי הוד השרון מסתכמות לסך של כ-7,910 אלפי ש"ח.

7.3 השקעות בהודו:

7.3.1 החברה משקיעה במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות Jarvinia (Cyprus) Ltd. (להלן - "JC") וחברות קשורות (להלן - "קבוצת ג'רבניה"), חברות המוחזקות בשיעור 35%.

7.3.1.1 השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות:

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd. ו עם אחרים להשקעה משותפת בחברת InBM, שמטרתה ייזום והקמה של בתי מלון ברחבי הודו, המיועדים בעיקר למגזר העסקי ומדורגים בשלושה וארבעה כוכבים.

הקמת בתי מלון מתבצעת רק עם השלמתו מראש של הסכם שכירות לנכס לתקופה ארוכה ולשוכר ספציפי.

עד למועד הדוח הכספי, נרכשו על-ידי InBM ארבעה נכסים בעבור הקמת בתי מלון בערים מומביי, צ'נאי, גואה ופונה (מתוכם רק בית המלון בפונה נבנה ופועל) הממומנים באמצעות בנק מקומי, בשיתוף עם רשת מלונות ACOR (בשיעור החזקות של 74% - 26% בהתאמה).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.3 השקעות בהודו: (המשך)

7.3.1 (המשך)

7.3.1.1 השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות: (המשך)

JC מחזיקה במניות רגילות של InBM אשר מקנות לה זכות לקבלת דיבידנדים, אולם אינן מקנות לה זכות למינוי דירקטורים או להצבעה באסיפה כללית. ההשקעה מוצגת בספרים של JC כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

היקף השקעתה של JC ב-InBM הסתכם בכ-25 מיליון דולר. החזקות JC ב-InBM מסתכמות בכ-25.59%.

במהלך דצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 7.478% ממניות InBM בתמורה לסך של 120 אלפי דולר. לאחר ההשקעה הנוספת, InBM ממשיכה להיות מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

שווי ההשקעה ב-InBM בספרי JC ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-0.9 מיליון דולר (3.6 מיליון ש"ח).

7.3.1.2 השקעה בנכס נדל"ן בעיר צ'נאי בהודו:

בחודש אוגוסט 2007 התקשרה JC באמצעות חברה הודית המוחזקת על ידי JC בשיעור 92.24% בשם Bhalakh Realtors Private Limited (להלן - "Bhalakh") במערכת הסכמים לרכישת זכויות בחלקות מקרקעין בשטח של כ-860 דונם ב-Oragadan שהינו פרבר מתפתח של העיר צ'נאי שבמדינת טמיל נאדו שבמזרח הודו, בתמורה כוללת לסך של כ-25,380 אלפי דולר. הזכויות בקרקע הן בבעלות 10 חברות SPV Special (Purpose Vehicle) אשר התאגדו.

ביום 15 במרץ 2014 התקשרה Bhalakh בהסכם עם חברת Sheltrex לפיתוח מתחם נוסף למטרות מגורים ומסחר בשטח כולל של כ-100 דונם ב-Oragadan.

על פי ההסכם, הקמת הפרוייקט תתבצע על ידי sheltrex בהתאם לתוכנית פיתוח ובניה, כפי שיוסכם בין הצדדים. הקמת הפרוייקט צפויה להמשך עוד כ-4 שנים ובמסגרתו ייבנו כ-150 אלפי מ"ר של מבנים, שיכללו כ-2,527 יחידות דיור וכן שטחי מסחר וציבור. קבוצת ג'רביניה אמורה לקבל אחוזים מסוימים מהכנסות הפרוייקט, בהתאם לשיעור והיקף המכירות. להבטחת זכויותיה של קבוצת ג'רביניה, Sheltrex הפקידה סכום ראשוני כתשלום מראש ותפקיד סכומים נוספים בסמוך למועד תחילת בנייה הפרוייקט. האופציה שניתנה בהסכם עם Sheltrex להרחבת הפרוייקט בהיקף שטח דומה בוטלה עקב אי עמידה באבן דרך שהוסכמה. למועד הדוח, התקבלו אישורי הפיתוח לחלק א' של הפרוייקט, נמכרו כ-170 יחידות דיור והתקבלו סכומים שמסתכמים בכ-1,150 אלפי דולר. Sheltrex לא עמדה ביעדיה לשנת 2017 ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה. קבוצת ג'רביניה בוחנת את המשך ההתקשרות עם Sheltrex.

קבוצת ג'רביניה נמצאת בתהליכים מתקדמים עם Embassy Industrial Parks Private Limited (להלן: "Embassy") (שותפות בין Embassy ו-Warburg pINCUS) לביצוע עסקת ייזום משותפת בפרוייקט הנדל"ן בצ'נאי בהיקף של כ-250 אלפי מ"ר לפארק תעשייה. בתוך כך בין הצדדים קיים מזכר הבנות ולפיו שולם כ-250 אלף דולר דמי רצינות לטובת תהליך בדיקת נאותות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.3 השקעות בהודו: (המשך)

7.3.2 השקעה בחברת Tower Vision Jersey Limited (להלן - "TVJ"):

חברת TVJ הינה חברה פרטית הרשומה בא"י ג'רסי המחזיקה בחברת טאוור ויז'ן מאוריציוס (להלן - "TVM") אשר מחזיקה בחברת טאוור ויז'ן אינדיה (להלן - "TVI") אשר עוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות סלולריות ולרשתות אלחוטיות אחרות בהודו. TVM מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בדוחות הכספיים של TVJ.

TVI מקימה אתרי תשתית פאסיבית למפעילים סלולאריים בהודו (להלן - "המפעילים") באופן של Build, Own, Operate ("BOO") - "בנה, החזק, והפעל". בהמשך, האתרים מוצעים למפעילים נוספים על מנת שיוכלו לחלוק את השימוש באתר ביחד עם המפעיל המקורי ומפעילים נוספים.

TVI נוהגת להבטיח את התקשרותה בחוזים עם דייר עוגן (Anchor Tenant) עוד בטרם התחלת עבודת הבניה, קרי TVI אינה בונה אתרים בצורה ספקולטיבית, אלא מוודאת כי כל אתר יוזמן על ידי דייר עוגן כלשהו, אשר מחויב על פי הסכם המסגרת.

בשנת 2014, הושלם תהליך ארגון מחדש של קבוצת טאוור ויז'ן, ובכלל זה הסדר מימון חדש מול הבנקים המקומיים בהודו. כתוצאה מכך דוללו החזקות קבוצת ג'רביניה בשרשרת מ-13.82% ל-5.11%. כתוצאה מהליך זה בוטלו זכויות עדיפות שניתנו לבעלי מניות שונים וזכויות וטו, הוקצו לבעלי מניות הבכורה מניות רגילות ונקבעו מנגנונים שונים לחלוקת התמורה על פיהם בקורות אירועי אקזיט בשוויים גבוהים, יחולקו התמורות באופן שמחזיקי המניות הרגילות המקוריים יקבלו סכומים גבוהים מחלקם היחסי בהתאם לאחזקותיהם. לאחר השלמת הליך הארגון מחדש כל בעלי המניות ישתתפו בחלוקת התמורות הניתנות לחלוקה (לאחר החזרי החובות השונים) החל מהדולר הראשון באופן שלא תהיה עדיפות לחלוקה לבעל מניות מסויים. כתוצאה מכך, בכל מקרה של אקזיט אמורים חברת TVJ ושאר בעלי המניות לקבל סכומי חלוקה.

במהלך 2016 חתמה החברה על הסכם לרכישת השקעת קבוצת ג'רביניה ב-TVJ בתמורה לסך של כ-13.4 מיליון דולר. במסגרת העסקה התחייבה החברה להעביר חלק מהרווחים העתידיים שיקבעו לה כתוצאה ממימוש החזקתה בעתיד של מניות TVJ לצדדים שלישיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ערך ההתחייבות כלפי צדדים אלו הינו זניח (2017 - 766 אלפי ש"ח). שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

שווי השקעת החברה ב-TVJ ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ-17 מיליון דולר (כ-63.7 מיליון ש"ח). במהלך התקופה נוצר לחברה הפסד בגין ירידת ערך ההשקעה בסך כ-520 אלפי ש"ח (שנה קודמת הפסד בסך כ-12,534 אלפי ש"ח), שנזקק לדוח רווח והפסד, בחלק החברה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

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

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.4 השקעה בוידאק פארמה בע"מ (להלן - "וידאק"):

ביום 17 ביולי 2014 השקיעה החברה סך של 1 מיליון דולר בחברת וידאק, חברת ביופארמה פרטית המפתחת תרופות מקור למחלת סרטן העור, בתמורה לכ-18.6% מהונה המונפק והנפרע של וידאק. בכפוף לאבני דרך כפי שסוכם בין הצדדים ניתנת לחברה אופציה להשקיע סכומים נוספים.

על פי ההסכם דירקטוריון וידאק מורכב מ-4 חברים כאשר לחברה עומדת הזכות למנות דירקטור אחד מטעמה.

במהלך שנת 2015 מימשה החברה אופציות בהשקעתה בוידאק בתמורה לסך של כ-1.5 מיליון דולר.

במהלך שנת 2016 מימשה החברה אופציות בהשקעתה בוידאק בתמורה לסך של כ-2 מיליון דולר.

במהלך התקופה השקיעה החברה סך של כ-230 אלף דולר בוידאק.

בשל ניסוי קליני שלא הצליח נאלצה וידאק להפסיק את פעילותה. כפועל יוצא מכך, מחקה החברה את יתרת השקעתה בוידאק והכירה במהלך תקופת הדו"ח בהפסד מירידת ערך בסך 2,284 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד.

7.5 ניוטרון אבטחת מידע בע"מ (להלן - "ניוטרון"):

ניוטרון הינה חברת סייבר המפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות על ידי תוכנות מאושרות לבין וירוסים או פעולות שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר.

ביום 17 בפברואר 2015 התקשרה החברה עם חברת ניוטרון ועם חלק מבעלי המניות הקיימים בניוטרון (להלן - "בעלי המניות הקיימים"), שאינם צדדים קשורים לה, בהסכם השקעה (להלן - "הסכם השקעה"), במסגרתו התחייבו החברה ובעלי המניות הקיימים להשקיע בניוטרון סך של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של ניוטרון, כמפורט (להלן - "סכום ההשקעה").

החברה השקיעה במהלך שנת 2015 בניוטרון סך כולל של 7 מיליון דולר. במסגרת השלמת העסקה תוקן תקנון ניוטרון ובין היתר נקבעו בו זכויות וטו מסוימות לטובת החברה בנושאים מהותיים כמקובל בהסכמים מסוג זה, כגון התקשרות בעסקאות בעלי עניין, שינוי סעיפים מסוימים בתקנות ניוטרון, גיוס הון בתנאים מסוימים, מכירת עיקר הון המניות או נכסי ניוטרון בתנאים מסוימים, כניסה לתחומי פעילות חדשים, פעולות מסוימות בהונה של ניוטרון ומינוי או החלפת מנכ"ל וקביעת תנאי העסקתו.

ביום 10 ביולי 2017, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם ניוטרון אבטחת מידע בע"מ (להלן: "ניוטרון"), בעלי מניות קיימים ומשקיעים חדשים בניוטרון, וזאת במסגרת סבב גיוס שביצעה ניוטרון (להלן: "הסכם ההשקעה").

בהתאם להסכם ההשקעה, השקיעה החברה סך כולל של 6.5 מיליון דולר (כ-23.2 מיליון ש"ח) כנגד הקצאת מניות (בכורה) בניוטרון. מתוך הסכום האמור, סך של 2,050 אלפי דולר הושקע באמצעות המרה של הלוואה שהעמידה החברה לניוטרון במהלך התקופה. שיעור החזקות החברה בניוטרון, לאחר הקצאת המניות הנוספות על פי הסכם ההשקעה, יעמוד על כ-25.9% (בדילול מלא). הסכם ההשקעה העניק לניוטרון אפשרות להגדיל את היקף ההשקעה בסבב הגיוס בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות, בסכום נוסף כפי שנקבע בו. במקרה של הגדלת סכום ההשקעה כאמור, שיעור החזקות החברה בניוטרון צפוי לרדת, אך בכל מקרה לא יפחת משיעור של כ-22.8%

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.5 ניוטרון אבטחת מידע בע"מ (להלן - "ניוטון"): (המשך)

(בדילול מלא). במהלך אוקטובר 2018, גייסה ניוטרון סך של כ-10 מיליון דולר ממשקיע חיצוני, חברת הפצת התוכנה האמריקאית אינגרם מייקרו. כפועל יוצא מכך שיעור החזקות החברה בניוטון עומד על כ-22.2% (כ-16.15% בדילול מלא). כתוצאה מכך הוכר רווח בסך כ-4.2 מיליון ש"ח אשר נרשם בסעיף רווח משימוש ומשערוך השקעות בכלולות ובנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בדוחות הרווח והפסד.

בהתאם להסכם עם יתר בעלי המניות, מבטח שומרת על זכויות ההצבעה בדירקטוריון גם במקרה של דילול מלא.

החברה זכאית למנות 2 דירקטורים מטעמה (מתוך 7 דירקטורים) בניוטון.

סכום ההשקעה בניוטון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 16,675 אלפי ש"ח.

7.6 השקעה ב- Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"): (המשך)

Bean הינה חברה אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו, וכן ייצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות שונות והוקמה על ידי חברה מקבוצת L.R הישראלית.

ביום 17 במרץ 2016 התקשרה החברה עם חברת Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean") בהסכם השקעה ב-Bean ובמסמכים נלווים להסכם ההשקעה (להלן - "מסמכי ההשקעה"). החברה השקיעה ב-Bean סך כולל של 10 מיליון דולר כנגד הקצאה של כ-23.98% ממניות A של Bean ו-10% מחברת הניהול שתוקם לצורך מתן שירותי ניהול ל-Bean (להלן - "חברת הניהול").

החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך חמישה לדירקטוריון Bean כל עוד תחזיק לפחות 10% מהון המניות של Bean, ועל כן ההשקעה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם למסמכי ההשקעה, בעת חלוקת רווחים, החברה ומשקיעים נוספים יהיו זכאים לקבל, בקדימות לחלוקות אחרות, את החזר השקעתם בצירוף ריבית מצטברת בשיעור מוסכם וכן להתחלק בעודפים נוספים, אם יהיו, בשיעור יחסי לאחזקות החברה ב-Bean, כמו כן, תהיה החברה זכאית להשתתף ברווחי חברת הניהול שתוקם בשיעור יחסי לאחזקותיה בחברה הניהול.

החברה זכאית להשתתף ברווחי חברת הניהול שתוקם בשיעור יחסי לאחזקותיה בחברה הניהול.

7.6 השקעה ב- Bean & Co Global Ltd (להלן - "Bean"): (המשך)

בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה, נתנה החברה לבעלת השליטה בחברת הניהול אופציה לרכישת אחזקות החברה בחברת הניהול.

במהלך שנת 2017 העמידה החברה הלוואה המירה למניות בסך כ-1.2 מיליון דולר (4.2 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

עד ליום 31 בדצמבר 2018 השקיעה החברה ב-Bean סך של 11.2 מיליון דולר. יתרת ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 42,502 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.7 השקעה ב- Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG (להלן "דוידסון"):

ביום 8 במאי 2015 חתמה החברה על מזכר עקרונות להקמת קרן אירופאית עם מיקוד הפעילות בברלין למתן הלוואות לחברות היי טק בצמיחה, יחד עם בעלי מניות נוספים שאינם צדדים קשורים לה.

החברה התחייבה להשקיע בקרן עד סך של 20 מיליון אירו בהתקיים תנאים מתלים כפי שהוסכמו בין הצדדים ואשר למועד פרסום הדוח טרם התקיימו. החברה תחזיק ב- 33% בהון המניות של Davidson Technology Growth GmbH & Co. KG (להלן - "השותף המנהל") ותהיה זכאית למנות דירקטור אחד (מתוך 3 דירקטורים).

במהלך התקופה בוצעה בקרן השקעה בסך 3.3 מיליון אירו (כ- 13.9 מיליון ש"ח), כך שלמועד הדוח בוצעה השקעה בסך כולל של כ-12 מיליון אירו (כ-49.5 מיליון ש"ח). כמו-כן במהלך התקופה התקבל החזר השקעה בסך כולל של כ-3.4 מיליון יורו (כ-14.2 מיליון ש"ח).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 44,660 אלפי ש"ח.

7.8 השקעה ב- Aliada Ltd. (להלן - "Aliada"):

חברת Aliada הינה חברת אחזקות המחזיקה בחברה המפתחת ומשווקת מערכות איסוף ועיבוד נתונים בטכנולוגיית WiFi לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. ביום 20 בדצמבר 2016 התקשרה החברה עם חברת Aliada בהסכם השקעה. החברה השקיעה סך של 3.5 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות בשיעור 32%.

לחברת אליאדה ניתנה הזכות לקרוא להשקעה נוספת בסך של 1.5 מיליון דולר אשר הושקעו על ידי החברה במהלך 2017.

סכום נוסף זה הושקע במסגרת הסכם השקעה המירה אשר לפיו יוקצו לחברה מניות אליאדה בעת המרת ההשקעה (בקורות אירועי השקעה מזכים או בתום 24 חודש). המניות יוקצו על פי מחירי המרה מופחתים תוך הצמדה לתנאי עסקאות ההשקעה הבאות שתבצע חברת אליאדה. בהתאם, השינוי באחוז ההחזקה של החברה כתוצאה מההשקעה הנוספת ייקבע על פי תנאי ההמרה הסופיים. בנוסף, במסגרת מסמכי ההשקעה המקוריים, הוסכם בין הצדדים על מנגנון קבלת החלטות ב-Aliada ובחברות הבת המחייב את הסכמת החברה להחלטות מהותיות מסויימות.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Aliada מתוך ארבעה וכן בחברות הבת שלה.

סכום ההשקעה ב- Aliada בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 22,495 אלפי ש"ח.

7.9 השקעה ב- סליום בע"מ (להלן - "סליום"):

סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור הרביעי והחמישי ותקשורת וויפיי. הטכנולוגיה של סליום המבוססת פטנטים מאפשרת כיסוי אחיד של התקשורת וביצועי רשת מעולים ובעלויות זולות בהרבה בהשוואה לכל הטכנולוגיות הקיימות כיום בשוק.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.9 השקעה ב- סליום בע"מ (להלן - "סליום"): (המשך)

ביום 2 בפברואר 2017 התקשרה החברה עם חברת סליום בהסכם השקעה. החברה השקיעה סך של 1 מיליון דולר כנגד הקצאת מניות בשיעור 28.6%. במהלך שנת 2017 השקיעה החברה סך של 2 מיליון דולר אשר הושקעו במסגרת הסכם השקעה המירה, לפיו יוקצו לחברה מניות סליום בעת המרת ההשקעה (בקורות אירועי השקעה מזכים או בתום 24 חודש). המניות יוקצו על פי מחירי המרה מופחתים תוך הצמדה לתנאי עסקאות ההשקעה הבאות שתבצע חברת סליום. בהתאם, השינוי באחוז ההחזקה של החברה כתוצאה מההשקעה הנוספת ייקבע על פי תנאי ההמרה הסופיים.

לחברה שני דריקטורים בדירקטוריון סליום מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- סליום בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 8,722 אלפי ש"ח.

7.10 השקעה ב- Bon MS Holdings LLC (להלן - "Bon"):

Bon משקיעה בנכס מסחרי מניב בהרינסבורג, וירג'יניה, ארה"ב ביחד עם שותפים. הנכס מושכר לשני דיירי עוגן גדולים (Kohls ו- Martin's).

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה סך של 2.7 מיליון דולר (כ-10 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 33%.

סכום ההשקעה ב- Bon בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 11,151 אלפי ש"ח.

7.11 השקעה ב- Target Yttrium Ltd. (להלן - "Target"):

Target משקיעה בחברת VATBox Ltd., חברה העוסקת בפיתוח מערכת המספקת חזר מע"מ בצורה אוטומטית לארגונים.

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב- Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח).

סכום ההשקעה ב- Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך 9,174 אלפי ש"ח.

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

קסם הינה חברה העוסקת בקידום פרויקט להקמת תחנת כוח מופעלת בגז טבעי בהספק של כ- 450 מגא וואט בשטחי קיבוץ גבעת השלושה. הפרויקט אותו מקדמת קסם נמצא בשלבי פיתוח.

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

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

במהלך התקופה העמידה החברה הלוואה לקסם בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

**מבנים
להשכרה
אלפי ש"ח**

28,840

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תוספות במהלך השנה:

35

השקעה

-

התאמת שווי הוגן

35

סה"כ

28,875

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,562	3,444	-
2,522	2,226	2,288
(840)	(211)	-
10,244	5,459	2,288

רווח ממימוש והתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות שנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק
הכנסות שכירות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. כמו כן, ביצעה הקבוצה מודלים כלכליים להערכת חלק מהנדל"ן להשקעה. מודלים אלו נבחנו ואושרו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

(1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו 7% (בשנה קודמת - 7%).

ד. התפתחות ההשקעות:

(1) השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה היתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח. המבנה מושכר לתקופה של כ-12 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2026 לחברת טולמנס (ישראל) בע"מ, אשר שוכרת את הנכס הנ"ל מאז שנת 1995. דמי השכירות נקבעו לסך ממוצע של 50,000 דולר בחודש. במהלך שנת 2018 נתקבלו דמי שכירות בסך של 2,212 אלפי ש"ח (2017 - 2,153 אלפי ש"ח). השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 28,400 אלפי ש"ח (2017 - 28,400 אלפי ש"ח).

(2) השקעה בנכס נדל"ן בבולגריה:

הנכס ממוקם במרכז סופיה ומיועד למסחר ומשרדים. בעקבות הסכם שנחתם במהלך שנת 2016 למכירת הנכס, נוצר לחברה רווח הנובע מהתאמות בשווי ההוגן בסך של 8,962 אלפי ש"ח וכן הפסד מהתחזקות השקל ביחס ליורו המסתכם בכ-473 אלפי ש"ח. ראה ביאור 11ב'.

ביאור 15 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,763	5,126	שכר ונלוות לשכר
284	1,322	מוסדות
4,924	5,272	הוצאות לשלם
852	773	הכנסות מראש
4,917	5,960	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
891	756	אחרים
13,631	19,209	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ההרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	אפקטיבית
2017	2018	2017	2018	2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
452,902	503,700	-	-	452,902	503,700	1.25-4	1.25-4
43,481	48,055	-	-	43,481	48,055	2.83	2.83
13,079	11,339	1,018	1,018	12,061	10,321	1.54-1.72	1.54-1.72
<u>509,462</u>	<u>563,094</u>	<u>1,018</u>	<u>1,018</u>	<u>508,444</u>	<u>562,076</u>		

אשראי מתגידים
 בנקאיים (1) (3) -
 לא צמוד
 אשראי מתגידים
 בנקאיים דולריים (2)
 בהצמדה ליורו (4)

**אשראי מתגידים
 בנקאיים ומנותני
 אשראי אחרים**

(1) במהלך יולי 2018 חידשה החברה הסכם הלוואה עם בנק הפועלים לפיו הועמדה לחברה הלוואה בסך כולל של 150 מיליון ש"ח לפירעון בחודש יולי 2019 בריבית נומינלית בשיעור 1.4% לשנה, לצורך פעילותה השוטפת והשקעות של החברה. לטובת הלוואה זו שיעבדה החברה פיקדון בסך של 45 מיליון דולר במזומן, הנושא ריבית בשיעור 2.4%.

(2) במהלך פברואר 2018 חידשה החברה הסכם הלוואה עם בנק הפועלים לפיו הועמדה לחברה הלוואה דולרית בסך 12.5 מיליון דולר הנושאת ריבית בשיעור 2.83% לשם רכישת מניות TVJ. לטובת ההלוואה שיעבדה החברה פיקדון בסך של 12.5 מיליון דולר, הנושא ריבית בשיעור 2.43%.

(3) למניף, הלוואות שנועדו למימון פעילותה השוטפת העומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 על סך כולל של 353,269 אלפי ש"ח. הלוואות בסך 318,005 אלפי ש"ח נושאות ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.5%-0.45%. הלוואה בסך 35,264 אלפי ש"ח נושאת ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 2.25%. ההלוואות מגובות בערבות בנקאית של בעלי המניות במניף ובהמחאת זכות על פרויקטים מסוימים של מניף.

בגין הלוואות בסך של כ- 160,778 אלפי ש"ח התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: ההון העצמי החשבונאי של מניף על פי דוחות כספיים שנתיים בתוספת הלוואות בעלים שניתנה למניף וכן תשואת סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו על-ידי בעלי המניות של מניף לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ-50% מסך המאזן.

בגין הלוואות בסך כולל של כ- 192,491 אלפי ש"ח התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: היחס בין סך ההכנסות מחוזים המשועבדים לבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-3. היחס בין סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-4.

(4) למניף הלוואות בסך 2.4 מיליון יורו שנועדו למימון פעילותה השוטפת. ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור ליבור פלוס 2.0977%-1.9115%. ההלוואות מגובות בערבות בנקאית של בעלי המניות במניף.

בגין הלוואה בסך של כ- 962 אלפי ש"ח התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: ההון העצמי החשבונאי של מניף על פי דוחות כספיים שנתיים בתוספת הלוואות בעלים שניתנה למניף וכן תשואת סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו על-ידי בעלי המניות של מניף לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ-50% מסך המאזן.

בגין הלוואה בסך כולל של כ- 9,359 אלפי ש"ח התחייבה מניף לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן: היחס בין סך ההכנסות מחוזים המשועבדים לבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-3. היחס בין סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-4.

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
368	2,147
450	2,118
945	861
<u>1,763</u>	<u>5,126</u>
 1,763	 5,126
<u>302</u>	<u>274</u>

הטבות עובד לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
שיתוף ברווחים ותשלומי מענקים
הפרשה לחופשה

התחייבויות בגין הטבות עובדים:

שוטף (במסגרת זכאים ויתרות זכות)

הטבות לאחר סיום העסקה:

התחייבויות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

(1) תוכניות להטבה מוגדרת:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

(2) מידע נוסף:

ימי חופשה בתשלום:

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד, נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי, בהסכמת החברה, לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. עובד שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
284	221	נכסים (התחייבויות) שוטפים:
(5,143)	(6,335)	נכסי מיסים שוטפים
(4,859)	(6,114)	התחייבויות מיסים שוטפים
-	5,871	התחייבות מיסים נדחים
76	63	נכסי מיסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,799	53,378	הפסדים עסקיים לצרכי מס
153,917	129,357	הפסדי הון לצרכי מס
4,621	7,056	זיכוי מס שטרם נוצלו
257,337	189,791	

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם ניתנים לניצול בשנים 2019-2021.
 בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים
 הניתנים לניכוי.

ג. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(7,351)	(23,201)	חברות מאוחדות
(38,208)	37,688	חברות כלולות
(45,559)	14,487	

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
403	3,014	4,603	מסים שוטפים:
(1,019)	(658)	1,211	הוצאות מיסים שוטפים
(616)	2,356	5,814	מסים בגין שנים קודמות
(9,933)	(9,971)	5,884	מסים נדחים:
(10,549)	(7,615)	11,698	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
			סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

ה. מסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים לפני מס	השפעת מס	סכומים בניכוי מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,502	-	6,502
<u>6,502</u>	<u>-</u>	<u>6,502</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

רווח כולל אחר:

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה וחלק בהכנסה כוללת אחרת של חברות כלולות
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

26,379	(7,093)	33,472
(12,399)	-	(12,399)
<u>13,980</u>	<u>(7,093)</u>	<u>21,073</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

רווח כולל אחר:

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה וחלק בהכנסה כוללת אחרת של חברות כלולות
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

49,143	(13,335)	62,478
(3,447)	-	(3,447)
<u>45,696</u>	<u>(13,335)</u>	<u>59,031</u>

ו. הרכב ותנועה במיסים הנדחים:

סכומים שעברו	יתרה ליום 31.12.18	יתרה ליום 1.1.2018
ברוח והפסד	אלפי ש"ח	
23,723	3,297	20,426
(29,594)	(9,168)	(20,426)
63	(13)	76
<u>(5,808)</u>	<u>(5,884)</u>	<u>76</u>

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
אחרים
סה"כ

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ו. הרכב ותנועה במיסים הנדחים: (המשך)

יתרה ליום 31.12.17	סכומים שנזקפו להון העצמי	סכומים שעברו ברווח והפסד	יתרה ליום 1.1.2017	
אלפי ש"ח				
20,426	-	9,977	10,451	נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
(20,426)	(7,093)	-	(13,335)	התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים
76	-	(6)	85	זמינים למכירה
76	(7,093)	9,971	(2,799)	אחרים
				סה"כ

ז. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,735	(26,216)	99,387	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות לפני מסים על הכנסה
25%	24%	23%	שיעור מס סטטוטורי
5,434	(6,292)	22,859	תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
(4,854)	881	(3,063)	הוצאות (הכנסות) על בסיס השווי המאזני
(3,441)	165	991	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
(1,019)	(658)	1,211	הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
2,859	11,270	3,179	הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
			הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
			בעבר, אשר נוצלו השנה או הוכרו בגינם מסים נדחים בתקופת הדיווח
(9,326)	(12,821)	(14,317)	התאמות עקב שינוי בחוקי המס
(405)	-	-	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מיסים נדחים
163	-	-	הפרשים אחרים
40	(160)	838	סה"כ מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד
(10,549)	(7,615)	11,698	

(1) ביום 20 ביוני, 2017, הוצאו על-ידי מס הכנסה לחברה מאוחדת של החברה שומות לפי מיטב שפיטה. הנושאים שבמחלוקת נוגעים להתרת הפסדי הון מועברים כנגד רווחי הון מממוש ניירות ערך וכן לחיוב שטר הון שהונפק לחברה המאוחדת על-ידי החברה בריבית לפי סעיף 3' לפקודה, ואי התרת קיזוז הפסדים מועברים כנגדה. חבות המס הכוללת, לעמדת מס הכנסה, בגין נושאים אלו מסתכמת בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטית, הפרישה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 סכומים, אשר אינם מהותיים לחברה, אשר מספיקים להערכתה לכיסוי הסכומים שתידרש לשלם, אם בכלל.

במהלך התקופה חתמה החברה על הסכם שומות מול מס הכנסה בגין חברה מאוחדת. הסכום שהופרש בספרים דומה בקירוב לסכום שסוכם לתשלום בהסכם השומות.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ז. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד): (המשך)

(2) ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:

שיעור מס החברות הופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

ח. מידע נוסף:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.
לחברות מאוחדות שומות סופיות לשנים שבין 2013 ל-2016.

ביאור 19 - התקשרויות

א. ביום 10 באוגוסט 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי ופטור לנושאי המשרה בחברה (הפטור אינו כולל את בעל השליטה בחברה). ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים כמפורט בכתב השיפוי והפטור. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה ובלבד שסכום השיפוי הכולל לא יעלה על סכום השווה ל-20% מההון של החברה לפי דוחותיה המאוחדים האחרונים.

ב. ביום 27 באוגוסט 2017 אושר בוועדת הביקורת וביום 29 באוגוסט 2017 בדירקטוריון החברה, חידוש ועדכון תנאי העסקה של מר מאיר שמיר כמנכ"ל החברה ואשר הינו גם בעל השליטה בחברה. חידוש ועדכון תנאי ההעסקה אושר בידי האסיפה הכללית של החברה ביום 2 בנובמבר 2017. על פי הסכם הניהול, תעמיד חברת מאיר שמיר ניהול (1992) בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מאיר שמיר (להלן - "שמיר") לחברה, באמצעות שמיר. שירותי ניהול, בתפקיד מנכ"ל החברה (להלן - "התפקיד"). תנאיו המהותיים של הסכם הניהול הינם כמפורט להלן:

- (1) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות שמיר בלבד.
- (2) חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה את שירותי הניהול לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2018 ועד 31 בדצמבר 2020 (להלן - "תקופת הסכם הניהול").
- (3) בתמורה לשירותי הניהול נקבע, כי החברה תשלם לחברת הניהול את התמורה הבאה, לרבות כל הזכויות וההטבות, כמפורט להלן:

(א) תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול סך חודשי של 166.67 אלפי ש"ח (להלן - "דמי ניהול"), צמוד לעליית המדד בגין חודש ינואר 2012. בתוספת מע"מ כדין (כנגד קבלת חשבונית מס).

(ב) החברה תעמיד לרשות שמיר, לכל תקופת הסכם הניהול, רכב פרטי צמוד בשווי עלות של עד 750 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. החברה תישא בהוצאות הקבועות והמשתנות, הכרוכות ברכב ובשימוש בו או לחילופין, תשלם החזר בגין הוצאות השימוש ברכב כנגד חשבונית (להלן - "רכב החברה").

(ג) חברת הניהול ו/או שמיר יהיו זכאים להחזר מלא בגין הוצאותיהם הישירות בקשר להעמדת שירותי הניהול לחברה ובכלל זה הוצאות נסיעה לחו"ל והוצאות אש"ל ואירוח ובאמצעות כרטיס אשראי של החברה. כמו כן, תישא החברה בהוצאות חברת הניהול בגין טלפון נייד, טלפון, נייד ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות (המשך)

ב. (3) (המשך)

(ד) בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 30 מיליון ש"ח (להלן - "המעניק השנתי"), ובלבד שסכום המעניק השנתי שישתלם לחברת הניהול לא יעלה על סך של 3 (שלושה) מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2012 (להלן - "תקרת המענק השנתי"). בחישוב הרווח (ההפסד), ינוטרלו רווח (הפסד) שערור של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערור כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.

(ה) החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

ג. על פי החלטת ועדות הביקורת מיום 27 במאי 2018, דירקטוריון החברה מיום 30 במאי 2018 והאסיפה הכללית מיום 28 באוגוסט 2018, אושרו תנאי המשך כהונתו של מר גיא שמיר, בנו של מנכ"ל החברה, בתפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי. על פי הסכם העסקה החדש זכאי מר גיא שמיר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 60,000 ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות. בנוסף, זכאי להחזר הוצאות רכב בסך 5,000 ש"ח לחודש ומכשיר טלפון נייד. כמו כן יהיה זכאי למענק שנתי, החל מהמענק בגין שנת 2018, בהיקף של עד שלוש פעמים השכר החודשי (ברוטו). במידה ויחול בעתיד שינוי במדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, יבא מנגנון המענק של מר גיא שמיר לאישור מחדש.

ד. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קוגלר פיתוח והשקעות בע"מ וא. פולישוק ייזום פיתוח וייעוץ בע"מ אשר יהיו זכאים, כל אחד מהם, לדמי ניהול חודשיים בסך 35,000 ש"ח. התמורה החודשית תשולם החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המוקדם מבין (א) 1.12.2021 ; ו- (ב) מועד הסגירה הפיננסית – ובכל מקרה סך התמורה שתשולם לא תעלה על סך של 1,260,000 ש"ח.

ה. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין קיבוץ גבעת השלושה (להלן: "גבעת השלושה"). על פי ההסכם קסם רשאית לשכור מגבעת השלושה שטח לשם הקמת תחנת כח לייצור חשמל בהספק של עד 450 מגוואט המוסקת בגז טבעי. תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה. לפי ההסכם, גבעת השלושה תמסור לקסם את החזקה במושכר, 180 ימים מהמועד בו תמסור להם הודעה בכתב על רצונה לקבל את החזקה במושכר, ובלבד שמסירת החזקה תהיה לאחר המועד בו יוצא היתר בניה לתחנת הכח או לחלק ממנה. החל ממועד מסירת החלקה ועד למועד תחילת תשלום דמי שכירות מלאים גובה דמי השכירות יעמוד על סך של 10,000 ש"ח לשנה. דמי השכירות המלאים ישולמו החל מהמועד המוקדם מבין השניים: (א) 3 שנים לאחר המשיכה הראשונה מהגופים המממנים עפ"י הסכמי מימון שייחתמו בסגירה הפיננסית של הפרויקט ; או (ב) חיבור התחנה לרשת החשמל ותחילת הפעלה מסחרית. גובה דמי השכירות המלאים יעמדו על 25,000 ש"ח לדונם (בהנחה ששטח המושכר יעמוד על 20 דונם יעמדו דמי השכירות על סך של 500,000 ש"ח).

ו. בחודש דצמבר 2018 נחתם הסכם בין קסם לבין גבעת השלושה. על פי הסכם גבעת השלושה מחוייבת באספקת שירותי קשרי קהילה. תקופת ההסכם הינה החל ממועד חתימת הסכם זה ועד המוקדם מהבאים: (1) 01.12.2021 ; (2) מועד הסגירה הפיננסית של הפרויקט. שירותים אלו כוללים, בין היתר, קידום ההליכים הסטטוטוריים והרגולטוריים הדרושים לעמידה בדרישות הדין לצורך השגת האישורים הסטטוטוריים המחייבים לצורך הקמת הפרויקט להקמת תחנת כח וביצועו, באופן ובמועדים הדרושים לכך על פי החלטות קסם, החלטות גופים סטטוטוריים, רשויות המדינה, ועל פי כל דין. כן בתמורה לשירותים אלו תשלם קסם סך של 10,000 ש"ח לחודש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הון מניות ופרמיה

א. ההרכב של הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
20,000,000	20,000,000	הון רשום
10,548,554	10,548,554	הון מונפק ונפרע

ב. המניות רשומות על שם ונסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות זכות הצבעה והשתתפות באספות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק.

ג. ביום 25 במארס 2015 אושרה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה על ידי דירקטוריון החברה. הרכישה הוגבלה לסך של עד 100 מיליון ש"ח, לתקופה של עד שנה ממועד ההחלטה. ביום 31 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה את הארכת התוכנית בתקופה של שנה.

ביום 7 בנובמבר 2016 רכשה החברה 925,000 ע.ג. מניות החברה (המהוות מניות רדומות בחברה) בתמורה לסך של כ-77.7 מיליון ש"ח, כך שלמועד הדוח מחזיקה החברה 1,028,858 ע.ג. מניות המהוות 9.75% מהון מניותיה.

ד. ביום 27 באוגוסט, 2018, קיבלה החברה היתר רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף.

ביאור 21 - קרנות הון

א. קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,454	54,597	80,976	יתרה לתחילת השנה
-	-	(80,976)	השפעת שינויים במדיניות חשבונאית (ראה ביאור 3א')
(1)62,478	(1)33,472	-	שערוך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(13,335)	(7,093)	-	השפעת מס
54,597	80,976	-	יתרה לסוף השנה

(1) נובע בעיקר משערוך השקעות הקבוצה ב-TVM ובגילת.

ב. קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(35,596)	(39,043)	(51,442)	יתרה לתחילת השנה
(3,447)	(12,399)	6,502	רווח (הפסד) בגין השקעה בפעילות חוץ
(39,043)	(51,442)	(44,940)	יתרה לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

ביום 31 במארס 2016 אישר דירקטוריון החברה למשנה למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעת") הקצאת 60,000 אופציות הניתנות למימוש ל-60,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 73.16 ש"ח למניה, ואשר יהוו בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה המוצעים כ-0.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

כמות המניות שיוקצו בפועל לניצעת בין מימוש כתבי האופציה, עשויה להיות שונה מהאמור לעיל, שכן בפועל לא תוקצנה לניצעת מלוא המניות הנובעות מהן, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום ה-1 אפריל 2017 וכלה ביום 1 באפריל 2021, כאשר ההבשלה תהייה במנות של 25% כל שנה. מחיר המימוש של האופציות יותאם בכל חלוקת דיבידנד במזומן, בגין דיבידנד שיוכרז החל מיום 1 באפריל 2016 ואילך.

שווי הוגן במועד ההענקה אלפי ש"ח	מחיר מימוש ש"ח	מועד פקיעה	מועד הענקה	מספר כתבי אופציה	תכנית כתבי אופציה
1,098	73.16	4/21	3/16	60,000	תכנית חודש מרץ 2016

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של ההטבה הנגזרת מהענקת כתבי האופציה מסתכם בסך של 1,098 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע תוך יישום המודל הבינומי.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

רכיב	
מחיר נכס הבסיס (בש"ח)	75.45
מחיר מימוש (בש"ח)	73.16
ריבית חסרת סיכון	1.07%
סטיית תקן	23.68%
שיעור חילוט	0%
מכפיל המימוש	2.5

ביאור 23 - דיבידנדים

א. ביום 28 במרץ 2018, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה. ביום 24 באפריל 2018 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ב. לאחר תאריך המאזן, ביום 31 במרץ 2019, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח, המשקף דיבידנד בסך של 4 ש"ח למניה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,787	11,188	11,877
3,827	4,129	7,335
1,005	1,541	1,621
411	458	784
2,317	2,346	2,385
1,998	2,081	1,563
<u>20,345</u>	<u>21,743</u>	<u>25,565</u>

הוצאות הנהלה וכלליות:

דמי ניהול, שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד
יעוץ וקשרי משקיעים
תרומות
אחרות

ביאור 25 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20	638	5,839
737	461	463
760	4,700	29,200
8,229	4,242	7,735
<u>9,746</u>	<u>10,041</u>	<u>43,237</u>

הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
הכנסות מדיבידנדים
הפרשי שער
הכנסות בגין הלוואות וחייבים

ביאור 26 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,020	6,345	8,291
2,899	5,657	6,042
6,895	38,363	3,668
-	-	3,145
3,548	290	293
2,505	2,349	3,123
<u>19,867</u>	<u>53,004</u>	<u>24,562</u>

הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן קצר
הוצאות דמי סיכון ומימון אחרות
הפרשי שער
הפסד בגין הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינויים בשווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
הוצאות בגין עמלות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - אמצעי מימון

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>35,470</u>	<u>43,673</u>

משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה:
 סכום לא מנוצל (*)

(*) מסגרת קו אשראי לערביות ו/או למימון במזומן, לא מנוצל בחברה מאוחדת, מניף. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה מניף לטובת הבנקים את התקבולים המגיעים לה מחלק מהפרויקטים כאשר יתקבלו לחשבון הבנק שלה.

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

נכסים שוטפים בעלות מופחתת:

189,671	87,573	מזומנים ושווי מזומנים
34,875	15,066	פיקדונות
259,373	295,849	מזומנים המוגבלים בשימוש
39,892	94,446	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
13,707	32,603	לקוחות
2,335	1,274	חייבים ויתרות חובה
300	-	נכסים שוטפים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים לא שוטפים:

עלות מופחתת

453,072	285,277	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
230,788	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
297,835	314,873	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
44,273	37,202	לקוחות

שווי הוגן דרך רווח והפסד

-	318,274	השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	40,955	הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	120,756	הלוואות לחברות מוחזקות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

<u>1,566,121</u>	<u>1,644,148</u>
------------------	------------------

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:

508,444	562,076	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
13,631	19,209	זכאים ויתרות זכות

766	-
-----	---

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

1,018	1,018	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
11,370	13,873	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,880	3,618	התחייבויות פיננסיות אחרות

<u>539,109</u>	<u>599,794</u>
----------------	----------------

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

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה ועל מנת לשמור על דירוג אשראי גבוה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2018 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2017.

מבנה ההון של הקבוצה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 16, מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים, כמתואר בדוח על השינויים בהון. הנהלת הקבוצה מבצעת מעקב על מבנה ההון של הקבוצה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

אסטרטגית הקבוצה הינה לשמור על יחס חוב נטו להון נמוך על מנת להבטיח את דירוג האשראי נטו של הקבוצה.

ג. יחס המינוף לתום השנה:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
509,462	563,094	(1) חוב
(483,919)	(398,452)	(2) מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות
25,543	164,642	חוב נטו
1,082,542	1,042,598	(3) הון
2.35%	15.79%	יחס חוב למול הון נטו

- (1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 16.
 (2) כולל מזומן מוגבל בשימוש, כמפורט בביאור 6.
 (3) ההון של הקבוצה כולל את כל קבוצות ההון שהושקעו וכן את קרנות ההון.

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר אחר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת הקבוצה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

ה. סיכון אשראי:

לקוחות וחייבים אחרים:

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי נובעת בעיקרה מפעילות חברת מאוחדת מניף, אשר מעניקה הלוואות לפרויקטים בתחום הבניה. החשיפה מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ופרויקט ומהסיכונים הכלליים בענף בפרק הזמן הרלוונטי. ההנהלה לוקחת בחשבון גם את המאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של מניף, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח וכן לוקחת בחשבון מצבי שוק משתנים, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון אשראי. לקבוצה לא קיים לקוח עיקרי וכן, לא קיים ריכוז אחר של סיכון אשראי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

כ- 40% מלקוחות מניף עובדים מולה זה יותר משלוש שנים ולא הוכר בגינם הפסד מירידת ערך, למעט הפרשה כללית כמפורט להלן.

מניף מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים הצפויים מלקוחות וחייבים אחרים. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים למצב אובליגו בטחונות ספציפי מול פרויקט ולקוח, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע כאחוז מפעילות החברה בגינה לא בוצעה הפרשה ספציפית. חלק מהשיקולים בקביעת הפרשות אלו הינו מידע צופה פני עתיד כגון מצב שוק הנדל"ן והמחירים הנגזרים ממצב שוק זה. היקף ההפרשה הכללית נקבע כהערכת הנהלה בבחינת שילוב פרמטרים שונים כגון המגמה בשוק הנדל"ן והשוואה לגופים דומים בענף האשראי לנדל"ן. מטבע הדברים חלק מהפרמטרים צופים פני עתיד.

בכל ההלוואות שמעניקה מניף סכום הביטחונות גבוה מסכום ההלוואות שניתנו. הביטחונות לאשראי כוללים ברוב המקרים שעבודים ספציפיים על עודפים בפרויקט הנדל"ן ו/או במקרקעין.

כשל אשראי מוגדר כמצב בו לקוח לא עומד בהתחייבויותיו לפי ההסכם או לא עומד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם. סיכון האשראי עולה כאשר היקף הביטחונות להלוואות שניתנו הצטמצם או במגמת ירידה באופן שעלול לסכן את השבת ההלוואה שהוענקה.

כאשר ישנו כשל אשראי וסיכון אשראי עולה אזי החוב מוגדר כחוב בפיגור ומתבצעת בחינה ספציפית לירידת ערך בהתאם לאופי והיקף הביטחונות הקיימים בידי החברה. כלומר במידה והחברה מעריכה כי היקף שווי הביטחונות המצוי ברשותה (בפרט ביחס למצב השוק העכשווי הקיים) אינו מספק לצורך גביית יתרת החוב מהלקוח, מבוצעת הפרשה לירידת ערך.

(1) חשיפה לסיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית.

החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
374,002	459,872	הלוואות וחייבים
3,708	4,099	מזומנים ושווי מזומנים
377,710	463,971	

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לחברות קבלניות, ברוטו לפני הפרשות להפסד.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים במועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
369,810	455,806	מקומיים
7,900	8,165	ארצות מזרח אירופה
377,710	463,971	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי: (המשך)

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד היתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,708	4,099	מזומנים ושווי מזומנים
51,177	66,571	הכנסות לקבל
6,738	4,170	המחאות לגביה
91	65	לקוחות וחייבים אחרים
315,996	389,066	הלוואות לחברות קבלניות
377,710	463,971	

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך:

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018			
נטו	ירידת ערך	ברוטו	נטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
343,115	(7,310)	350,425	421,831	(9,000)	430,831	אינם בפיגור
15,078	(8,499)	23,577	16,251	(12,790)	29,041	פיגור מעל שנה
<u>358,193</u>	<u>15,809</u>	<u>374,002</u>	<u>438,082</u>	<u>(21,790)</u>	<u>459,872</u>	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,340	15,809	יתרה ליום 1 בינואר
781 (*)	5,141	הגדלת הפרשה לירידת ערך ספציפית
2,469	2,930	הגדלת הפרשה כללית בגין חובות שנוספו
(992)	(1,240)	הקטנת הפרשה כללית בגין חובות שהוחזרו
(5,789) (*)	(850)	הפסד מסכומים שנגרעו (חובות אבודים)
<u>15,809</u>	<u>21,790</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) הוצג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך: (המשך)

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>3,231</u>	<u>2,558</u>	<u>7,081</u>

הפסדים מפרויקטים

ו. סיכון שוק:

החברה הינה חברת החזקות הפועלת במספר תחומים. רווחיות החברה תלויה בגורמים חיצוניים כגון: המיתון במשק והמצב הכלכלי בישראל, ותנודות בשווקי ההון.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ה' (1)) (להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ה' (2) להלן), שינויים במחירי ניירות ערך בארץ ובעולם (ראה סעיף ה' (3) להלן).

(1) סיכון מטבע:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ, והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר והיורו שאינם מטבעות הפעילות והדיווח של הקבוצה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>14,117</u>	<u>12,378</u>	<u>122,106</u>	<u>91,161</u>
<u>44,250</u>	<u>48,055</u>	<u>759,334</u>	<u>738,684</u>

יורו

דולר

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר ליורו ולדולר.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתירות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(1) סיכון מטבע: (המשך)

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד וקטון בהון כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-10% ביחס למטבע הרלוונטי.

בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת מטבע יורו		השפעת מטבע דולר			
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
9,331	7,877	31,418	79,182	(1)	רווח או הפסד
10,800	7,877	71,508	79,182	(2)	סעיפים אחרים בהון

(1) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע דולר ויורו בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות ומזומן מוגבל בשימוש בסוף השנה.

(2) נובע בעיקר מהחשיפה ליתרות הלוואות שניתנו בדולר וביורו הקיימות בתום השנה.

(2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לוה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
150,432	198,486	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה	
358,012	363,590	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה	

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון נזילות.

להלן טבלה המפרטת ניתוח רגישות לריבית הדולרית ולריבית השקלית. בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה ב-50% בריבית לפני השפעת מס הייתה כדלקמן:

השפעת שינוי בריבית השקלית		השפעת שינוי בריבית הדולרית			
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
58	236	1,405	-	השפעה על הרווח והפסד	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון שוק: (המשך)

(3) סיכויי מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הונניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכויי מחיר מניות הנובע מהשקעות בחברות אחרות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה ביאור 7). השקעות אלה מוחזקות למטרות אסטרטגיות. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו. הערך בספרים של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות (לרבות הלוואות) הינו 475,374 אלפי ש"ח, מזה 195,667 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות.

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכויי מחיר מניות במועד הדיווח. אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים ב-10% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות זמינות למכירה		מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		רווח או הפסד מנכסים פיננסיים סחירים רווח או הפסד מנכסים פיננסיים שאינם סחירים קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	550	19,567	
-	-	-	28,431	
23,078	-	23,629	-	

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נדילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, אשר אינם מהווים מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים (קרן וריבית) הבלתי מהוונים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים בהתבסס על מועד הפירעון החוזי או החוזי של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותם. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

טרם נקבע	עד 36 חודשים	עד 24 חודשים	עד 12 חודשים	עד שנה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	102,603	102,603	102,603
-	-	-	-	295,849	295,849	295,849
-	905	2,905	33,392	32,603	69,805	69,805
-	-	-	-	-	-	-
23,964	-	-	16,990	1,325	42,279	42,279
116,145	-	7,910	-	-	124,055	124,055
-	52,129	104,339	227,312	102,559	486,339	368,366
140,109	53,034	115,154	277,694	534,939	1,120,930	1,002,957

ליום 31 בדצמבר 2018:

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות
מזומנים המוגבלים בשימוש
לקוחות
חייבים ויתרות חובה והלוואות
לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לחברות קבלניות
סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים (2)
הלוואות מאחרים וזכאים
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה (1)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

נכסים פיננסיים בניכוי

התחייבויות פיננסיות

-	-	-	-	(563,568)	(563,568)	(562,076)
(4,680)	-	-	(1,018)	(11,178)	(16,876)	(16,876)
-	-	(7,831)	(6,042)	(5,874)	(19,747)	(19,747)
(4,680)	-	(7,831)	(7,060)	(580,620)	(600,191)	(598,699)
135,429	53,034	107,323	270,634	(45,681)	520,739	404,258

ליום 31 בדצמבר 2017:

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות
מזומנים המוגבלים בשימוש
לקוחות
חייבים ויתרות חובה והלוואות
לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לחברות קבלניות
סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים (2)
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
הלוואות מאחרים וזכאים
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה (1)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

נכסים פיננסיים בניכוי

התחייבויות פיננסיות

-	-	-	-	224,546	224,546	224,546
-	-	-	-	259,373	259,373	259,373
-	1,198	11,514	31,619	13,649	57,980	57,980
-	-	-	-	-	-	-
18,137	-	-	19,484	2,254	39,875	39,875
178,246	-	-	20,096	8,880	207,222	207,222
-	15,928	194,895	177,733	30,224	418,780	300,187
196,383	17,126	206,409	248,932	538,926	1,207,776	1,089,183

-	-	-	-	(509,649)	(509,649)	(508,444)
(766)	-	-	-	-	(766)	(766)
(5,149)	-	-	(1,017)	(11,475)	(17,641)	(17,641)
(88)	-	(4,874)	(6,408)	(4,919)	(16,289)	(16,289)
(6,003)	-	(4,874)	(7,425)	(526,043)	(544,345)	(543,140)
190,380	17,126	201,535	241,507	12,883	663,431	546,043

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018			
בשקל חדש	בשקל חדש	במטבע	בשקל חדש	בשקל חדש	במטבע	
לא צמוד	צמוד למדד	חוץ או בהצמדה לו	לא צמוד	צמוד למדד	חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,886	-	147,776	24,128	-	63,409	נכסים פיננסיים:
-	-	34,875	-	-	15,066	מזומנים ושווי מזומנים
13,252	-	246,121	7,016	-	288,833	פקדונות
36,517	3,285	90	84,121	10,235	90	מזומן מוגבל בשימוש
1,534	32	766	1,185	32	57	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים
13,707	-	-	32,603	-	-	לזמן קצר
-	-	300	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	לקוחות
7,070	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
113,966	3,317	429,918	149,053	10,267	367,455	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
-	17,462	189,760	-	7,910	125,319	נכסים לא שוטפים:
-	-	-	173,784	-	99,020	הלוואות לחברות כלולות
2,908	-	227,880	1,170	-	317,104	השקעות בחברות כלולות
263,944	-	33,891	280,905	-	33,968	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
44,273	-	-	37,202	-	-	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים
311,125	17,462	451,522	493,061	7,910	575,411	לזמן ארוך
-	-	-	-	-	-	לקוחות
(452,902)	-	(55,542)	(503,700)	-	(58,376)	התחייבויות פיננסיות:
-	-	(766)	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(12,913)	-	(718)	(18,773)	-	(436)	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(465,815)	-	(57,026)	(522,473)	-	(58,812)	זכאים ויתרות זכות
(3,880)	-	-	(3,618)	-	-	התחייבויות לא שוטפות:
(1,018)	-	(1,018)	-	-	(1,018)	התחייבויות פיננסיות אחרות
(10,490)	(88)	(793)	(12,992)	(89)	(792)	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
(15,380)	(88)	(1,811)	(16,610)	(89)	(1,810)	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(56,104)	20,691	822,603	103,031	18,088	882,244	נכסים פיננסיים בניכוי התחייבויות פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים, אשר לישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשווי הוגן בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 בדצמבר 2018			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
195,667	-	111,658	307,325
		120,756	120,756
-	-	51,904	51,904
195,667	-	284,318	479,985
-	-	28,875	28,875

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעה במניות
הלוואות לחברות כלולות
הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון
סה"כ

נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
300	-	-	300
160,947	-	69,841	230,788
161,247	-	69,841	231,088
-	-	28,840	28,840
-	-	(766)	(766)

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות
סה"כ נכסים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נדל"ן השקעה	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,841	28,840	(766)	97,915
142,014	-	-	142,014
(594)	-	766	(172)
73,057	35	-	73,092
284,318	28,875	-	313,193

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעות שינויים במדיניות חשבונאית בעקבות
יישום לראשונה של IFRS9
תנועה במהלך השנה:
רווחים שהוכרו ברווח והפסד
השקעות נוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

השקעה במניות ובמכשירי הון אחרים	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נדל"ן השקעה	סה"כ אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,814	26,110	(4,563)	52,361
(2,728)	3,400	3,797	4,469
9,309	-	-	9,309
32,446	-	-	32,446
(670)	(670)	-	(670)
69,841	28,840	(766)	97,915

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תנועה במהלך השנה:

רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
רווחים שהוכרו ברווח כולל אחר
השקעות נוספות
החזר השקעה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

להלן פירוט לגבי טכניקות ההערכה והפרמטרים הכמותיים העיקריים ששימשו לחישוב השווי ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי רמה 3:

- לגבי הלוואה לחברה כלולה, לחברה הכלולה Jarvinia (Cyprus) Limited ללא מועד פירעון, השווי ההוגן (כ- 76 מיליון ש"ח) נקבע לפי תזרים המזומנים הצפוי מנכסים של החברה הכלולה בהתחשב במשך הזמן הצפוי למימושם (כשנתיים וחצי), בתזרים הצפוי מהמימוש (בהתאם למחיר שנקבע במזכר הבנות למימוש נכס נדל"ן) ובסדר הנשייה. התנודתיות הצפויה על נכסי החברה הכלולה נאמדה בשיעור של כ-32.7%.
- לגבי השקעות במניות לא סחירות ובהלוואות המירות (לרבות הלוואות המירות לחברות כלולות), השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי השווי שנקבע בסבבי גיוס עדכניים המביאים בחשבון פרמטרים כמו פרק הזמן שחלף מאז סבב הגיוס האחרון, האם בסבב הגיוס האחרון השתתפו משקיעים חיצוניים חדשים בסכומים מהותיים, האם התרחשו מאז סבב הגיוס שינויים מהותיים בעסק או בסביבה העסקית של המושקעת וכדומה.
- השקעות בקרנות הון מסוימות נקבעות בהתבסס על מידע שמעבירות הקרנות לגבי השווי ההוגן של השקעותיהן. השווי נקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של המושקעת וכיוב'.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט של הרווחים או ההפסדים של הקבוצה אשר הוכרו ברווח או הפסד וסעיפי ההכנסות או ההוצאות בהם הוכרו, תוך פילוח בין רווחים או הפסדים הניתנים לייחוס לשינוי ברווחים (הפסדים) שלא מומשו בגין פריטים המוחזקים למועד הדוח, לבין אלו שמומשו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	(172)	(172)
-	-	-	-
-	-	(172)	(172)

הרווחים או ההפסדים המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או הפסדים שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן
המסווגים ברמה 3**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	רווח משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,400	-	1,055	4,455
44	-	-	44
3,444	-	1,055	4,499

הרווחים או ההפסדים המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או הפסדים שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן
המסווגים ברמה 3**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הכנסות מימון	הפסד משערוך השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,562	-	(4,563)	3,999
-	-	-	-
8,562	-	(4,563)	3,999

הרווחים או ההפסדים המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או הפסדים שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן
המסווגים ברמה 3**

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הכלולים ברכוש השוטף או בהתחייבויות השוטפות דומים בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית משתנה, דומה בקירוב לערכם בספרים.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים לזמן ארוך הנושאים ריבית קבועה, דומה בקירוב לערכם בספרים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות של החברות.

החל משנת 2018 השתנה מבנה הדיווח הפנימי למקבל ההחלטות התפעולי הראשי, כך שהחברה פועלת בארבעה תחומים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. חלק מהוצאות המימון והנהלה וכלליות מהוות חלק אינטגרלי מהוצאות הקבוצה ואינן מיוחסות באופן ספציפי למגזר פעילות. חלק מהפעילות משתקף במלואו בדוחות הכספיים המאוחדים וחלק אחר מבוצע באמצעות חברות כלולות.

מספרי ההשוואה סווגו מחדש בהתאם, על מנת לשקף את מבנה הדיווח החדש.

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
58,343	-	-	-	3,108	55,235	-	הכנסות:
-	(17,549)	-	-	-	17,549	-	מלקוחות חיצוניים
13,320	-	-	(1,277)	19,044	4,791	(9,238)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
71,663	(17,549)	-	(1,277)	22,152	77,575	(9,238)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
41,565	-	(2,238)	40,395	(5,675)	6,997	2,086	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(23,127)	17,549	-	-	-	(40,676)	-	הוצאות המגזר
90,101	-	(2,238)	39,118	16,477	43,896	(7,152)	תוצאות המגזר
(20,224)							הנהלה וכלליות
43,236							הכנסות מימון
(13,726)							הוצאות מימון
99,387							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(11,698)							מיסים על הכנסה
38							רווח מפעילות מופסקת
87,727							רווח לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (*)

סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן (*) אלפי ש"ח	השקעות מימוניות (*) אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה (*) אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,926	-	-	-	(*)3,007	(*)40,919	-	הכנסות:
-	(*) (12,662)	-	-	(*) -	(*)12,662	-	מלקוחות חיצוניים
(3,671)	-	-	(3,391)	(*)19,449	(*)1,969	(*) (21,698)	הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
40,255	(12,662)	-	(3,391)	22,456	55,550	(*) (21,698)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(2,440)	-	(2,743)	-	303	-	-	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (מירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
3,444	-	-	-	3,444	-	-	התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,763)	12,662	-	-	(*) (211)	(*) (30,214)	-	הוצאות המגזר
23,496	-	(2,743)	(3,391)	(*)25,992	(*)25,336	(*) (21,698)	תוצאות המגזר
(17,053) 10,041 (42,700)							הנהלה וכלליות הכנסות מימון הוצאות מימון
(26,216) 7,615 221							הפסד לפני הטבת מס בדוח המאוחד הטבת מס רווח מפעילות מופסקת
(18,380)							הפסד לשנה
26,379			31,528	(15,778)	(*)3,458	(*)7,171	סכום רווחים (הפסדים) שהוכרו ישירות בהון

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (*)						
סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן (*) אלפי ש"ח	השקעות מימוניות (*) אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה (*) אלפי ש"ח	
30,630	-	-	3,272 (*)	27,358 (*)	-	הכנסות:
-	(8,277)	-	(*) -	8,277 (*)	-	מלקוחות חיצוניים
19,414	-	4,984	23,669	248 (*)	(9,487) (*)	הכנסות בינחברתיות
						חלק בתוצאות חברות
						כלולות
50,044	(8,277)	4,984	26,941 (*)	35,883 (*)	(9,487) (*)	סה"כ הכנסות מגזר
671	-	42	629	-	-	רווח (הפסד)
						ממימוש ומעליית
						ערך השקעות
						בחברות מוחזקות
						ואחרות
8,562	-	-	8,562	-	-	התאמות בשווי הוגן
						של נדל"ן להשקעה
(13,646)	8,277	-	(840) (*)	(21,083) (*)	-	הוצאות המגזר
45,631	-	5,026	35,292	14,800	(9,487)	תוצאות המגזר
(16,424)						הנהלה וכלליות
7,003						הכנסות מימון
(14,475)						הוצאות מימון
21,735						רווח לפני הטבת מס
						בדוח המאוחד
10,549						הטבת מס
32,284						רווח לשנה
49,144		23,399	25,745	-	-	סכום רווחים
						(הפסדים) שהוכרו
						ישירות בהון

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2018						
סך-הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
						נכסים:
909,280	8,156	184,918	57,274	554,531	104,401	נכסי המגזר
406,033	-	42,504	261,404	44,659	57,466	השקעות על בסיס השווי המאזני
339,559						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,654,872						סה"כ נכסים במאוחד
						התחייבויות:
397,381	-	-	5,450	391,931	-	התחייבויות המגזר
214,893						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
612,274						סה"כ התחייבויות במאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017 (*)						
סך-הכל אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן(*) אלפי ש"ח	השקעות מימוניות(*) אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה(*) אלפי ש"ח	
						נכסים:
722,054	9,893	144,431	67,245	(*)439,818	(*)60,667	נכסי המגזר
453,072	-	40,221	328,939	(*)40,242	(*)43,670	השקעות על בסיס השווי המאזני
444,998						נכסים שלא הוקצו למגזרים
7,070						נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת
<u>1,627,194</u>						סה"כ נכסים במאחד
341,105	-	-	(*)766	(*)340,339	-	התחייבויות: התחייבויות המגזר
203,449						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
98						התחייבויות המיוחסות לפעילות מופסקת
<u>544,652</u>						סה"כ התחייבויות במאחד

(*) סווג מחדש

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>3,265</u>	<u>3,259</u>	<u>3,843</u>
<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>410</u>	<u>400</u>	<u>463</u>
<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) למידע לגבי הסכם הניהול עם בעל השליטה בחברה, מר מאיר שמיר, ראה ביאור 19 ב'.

בשנת 2018 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעים על פי ההסכם המתוקן למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 3,843 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 262 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 171 אלפי ש"ח, בonus בסך 1,578 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2018 נשאה החברה בתשלומי מסים בגובה 62 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל החברה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
 450	 450
 -	 -
 -	 3,498

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים:

במסגרת נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה (*)

במסגרת נכסים לא שוטפים:

חייבים לזמן ארוך

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים ויתרות זכות

(*) ראה ביאור 7(2.7).

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
 6,840	 6,779	 7,277
 429	 366	 195
 150	 150	 200

הטבות עובדים לזמן קצר

תשלומים מבוססי מניות

הטבות לאחר סיום העסקה

ביאור 32 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
 508,444	 562,076
 508,444	 562,076

התחייבויות שוטפות (ב) (ג)

ב. בגין הלוואות בסך כולל של כ-198 מיליון ש"ח החברה שעבדה פיקדונות בסך כ-219 מיליון ש"ח במזומן. למידע נוסף ראה ביאור 16.

ג. החברה שעבדה פיקדונות בסך כ-73 מיליון ש"ח במזומן לטובת בנק דיסקונט ובנק מזרחי לשם הבטחת ערבויות שהועמדו לטובת פעילות חברת מאוחדת מניף (ראה ביאור 13(7.1)).

ד. חברת מניף שיעבדה חלק מהתקבולים המגיעים לה מפריקטים, ואשר יתקבלו לחשבונוטיה בבנקים שהעמידו לה קווי אשראי.

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

ביאור 33 - תביעות משפטיות

ביום 15 ביולי 2014 הגיש מר מאנה (להלן - "התובע") תביעה כנגד תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ואייפקס פרטנרס ישראל בע"מ. עילתה של התביעה סובבת בטענה על פיה, כביכול, זכאי ל"דמי תיווך" בסך של כ-11.2 מיליון ש"ח, בקשר עם עסקה שנחתמה בשנת 2010, במסגרתה מכרו חברת השוק הסיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ (להלן - "חברת השוק") ועיריית תל אביב, את המתחם הידוע כ"מתחם השוק הסיטונאי", לקבוצת גינדי.

ביום 11 בנובמבר 2015 הגיש התובע בקשה לצירוף נתבעים שונים ובהם החברה. ביום 7 בינואר 2016 נעתר בית המשפט לבקשה לצירוף נתבעים. בהמשך לכך הגיש התובע, ביום 28 בינואר 2016 כתב תביעה מתוקן, במסגרתו התווספה, בין היתר החברה כנתבעת בהליך.

ביום 16 במרץ 2016 הוגש כתב הגנה מטעם החברה. במסגרת כתב ההגנה עמדה החברה, בין היתר, על כך שהתביעה אינה מגלה עילה ואינה מגלה יריבות כלפיה, שכן היא לא החזיקה מעולם במתחם השוק ולא מכרה ולא קנתה דבר במסגרת העסקה נשוא התביעה, ושכל קישורה להליך מתמצה בהחזקה בשיעורים זניחים ובעקיפין של מניותיה של חברת השוק.

במהלך התקופה התקיימו דיוני הוכחות, במסגרתם נחקרו חלק מעדי התביעה וההגנה.

ביום 9 במאי 2018 הוצע על ידי בית המשפט, כי ההליך יפסק על דרך הפשרה, כך שהנתבעות תשלמנה יחד, סכום כספי בגבולות שבין 0 ל-2 מיליון ש"ח, ובהתאם לחלוקה שתסוכם ביניהן.

ביום 27 במאי 2018 הודיעו הנתבעות, כי הן אינן נענות להצעתו של בית המשפט הנכבד.

נכון למועד הדוח הגישו הנתבעות והחברה סיכומים מטעמן.

ביום 28 בפברואר 2019 קבע בית המשפט כי התיק יועבר למתן פסק דין.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה כנגד החברה אינם גבוהים, וחשיפה, ככל שקיימת לחברה, היא בסכומים לא משמעותיים.

ביאור 34 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 12.3.2019 הגישה החברה הצעה לאפריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") ולנאמנים לאגרות החוב (סדרות כ"ו-כ"ח) של אפריקה השקעות, לרכישת מלוא החזקות אפריקה השקעות בדניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), המהוות 100% מהונה המונפק של דניה סיבוס (להלן: "המניות הנמכרות"), כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן כפי שהן (AS IS) (להלן: "ההצעה"). בתמורה למניות הנמכרות תשלם החברה לאפריקה השקעות סך של עד 520 מיליון ש"ח, במועדים ובתנאים שפורטו בהצעה.

ההצעה כפופה להתקיימות תנאים מתלים, וביניהם קבלת אישור בית המשפט למכירת המניות הנמכרות במסגרת הליכי הסדר החוב של אפריקה השקעות, קבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים וקבלת האישורים הרגולטוריים, הדרושים להעברת המניות הנמכרות לחברה.

במקביל להצעה שהוגשה מטעם החברה ובתיאום עמה, הוגשה הצעה נוספת, על ידי שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה, לרכישת 100% ממניות אפריקה השקעות. כל אחת מבין החברה ושיכון ובינוי אחראית בנפרד ובלעדית להתחייבויות, הכלולות בהצעתה.

מובהר, כי אין ודאות לכך שההצעה תתקבל ו/או שיתקיימו התנאים המתלים הדרושים לצורך השלמת העסקה על-פי ההצעה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2018

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2018

תוכן העניינים

ע מ ד

153	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
154-155	נתונים על המצב הכספי
156	נתוני רווח והפסד
156	נתונים על הרווח הכולל
157-158	נתונים על תזרימי המזומנים
159-164	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-418,034 אלפי ש"ח וכ-300,746 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-21,218 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-5,595 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-34,448 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 31 במרץ, 2019

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות
 מזומנים מוגבלים בשימוש
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים שוטפים

175,254	32,817
34,875	15,066
199,372	218,899
2,208	1,122
131	215
411,840	268,119

סה"כ נכסים שוטפים

1,745,882	1,633,786
1,814	271
679,259	822,569
18,306	24,088
2,445,261	2,480,714

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
 נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
 הלוואות לזמן ארוך

28,840	28,875
--------	--------

נדל"ן להשקעה

922	721
-----	-----

רכוש קבוע, נטו

2,475,023	2,510,310
-----------	-----------

סה"כ נכסים לא שוטפים

2,886,863	2,778,429
-----------	-----------

סה"כ נכסים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

193,913	198,486
6,728	10,795
200,641	209,281

1,614,111	1,531,868
160	160
1,614,271	1,532,028

49,272	49,272
1,022,679	987,848
1,071,951	1,037,120
2,886,863	2,778,429

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

שטרי הון והלוואות מחברות מוחזקות
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

31 במרץ, 2019

אורנה אלמוג חשבת	מאיר שמיר מנהל כללי	יחזקאל דברת יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
---------------------	------------------------	---------------------------------	-------------------------------

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתוני רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

450	450	450
2,144	2,153	2,212
32,057	19,118	77,366
19,083	19,362	51,588
-	3,401	-
42	-	-
53,776	44,484	131,616

הכנסות:

דמי יעוץ וניהול
דמי שכירות
חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו ממס
מימון
התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
רווח ממימוש השקעות

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד מירידת ערך השקעות

16,168	17,051	17,539
5,801	49,396	27,667
400	-	-
-	1,637	1,863
22,369	68,084	47,069

31,407	(23,600)	84,547
494	2,813	-

רווח (הפסד) לפני הטבת מס

הטבת מס

31,901	(20,787)	84,547
-	221	38

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת

31,901	(20,566)	84,585
--------	----------	--------

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה לאחר מס, נטו
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות

26,643	35,455	-
(3,447)	(12,399)	6,502
22,500	(9,076)	-

45,696	13,980	6,502
--------	--------	-------

סה"כ רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס

77,597	(6,586)	91,087
--------	---------	--------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,901	(20,566)	84,585
(49,317)	9,682	(107,195)
(17,416)	(10,884)	(22,610)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

(49,150)	-	-
(25,986)	(26,486)	(13,982)
-	-	14,241
(20,526)	(560)	(320)
4,055	-	-
-	-	860
(2,800)	670	(35)
(101)	(63)	(16)
(80,136)	(88,600)	(134,810)
16,958	43,271	14,852
(7,241)	-	-
-	7,205	-
-	9,644	36,910
(164,927)	(54,919)	(82,300)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

העברה למזומן מוגבל בשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
החזר השקעה בחברה כלולה
השקעות בנכסים שווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
החזר בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן קצר
פירעון הלוואות לזמן קצר
משיכת פיקדונות

מזומנים נטו, לפעילות השקעה

48,625	-	-
69,819	(1,057)	(4,421)
(77,708)	-	-
(47,001)	(61,882)	(38,078)
(6,265)	(62,939)	(42,499)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות
רכישת מניות באוצר
חלוקת דיבידנד

מזומנים נטו, לפעילות מימון

(188,608)	(128,742)	(147,409)
507,611	313,232	175,254
(5,771)	(9,236)	4,972
313,232	175,254	32,817

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	(221)	(38)	רווח מפעילות שוטפת מופסקת
-			הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
315	1,656	1,863	דרך רווח והפסד
429	366	195	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(32,057)	(19,118)	(77,366)	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(42)	-	-	רווח ממימוש ומירידת ערך של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	1,871	1,481	דיבידנדים שהתקבלו
214	218	213	פחת והפחתות
354	(354)	(83)	מסים נדחים, נטו
-	(120)	-	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(17,287)	16,891	(32,781)	שערוך אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
400	(3,401)	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,771	9,236	(4,972)	שחיקת מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
(41,903)	7,024	(111,488)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,505)	3,115	226	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה, נכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(5,909)	(457)	4,067	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(7,414)	2,658	4,293	
(49,317)	9,682	(107,195)	

נספח ב':

1,933	2,920	3,506	ריבית ששולמה
1,287	2,580	4,034	ריבית שהתקבלה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

החברה, באמצעות חברות מוחזקות, פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

2. הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפות את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות, כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

4. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,704	40
141,550	32,777
<u>175,254</u>	<u>32,817</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים

5. מזומנים המוגבלים בשימוש

פיקדונות בסך של כ- 170,512 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 155,123 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק הפועלים להבטחת הלוואה בסך 150 מיליון ש"ח.

פיקדונות בסך של כ- 48,387 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 44,249 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק הפועלים להבטחת הלוואה בסך 12.5 מיליון דולר.

6. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,543	-	271	-	-	271
517,581	169	179,815	646,023	124	200,510
<u>519,124</u>	<u>169</u>	<u>180,086</u>	<u>646,023</u>	<u>124</u>	<u>200,781</u>
1,614,111	-	-	1,531,868	-	-
<u>1,614,111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,531,868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי
הוגן דרך רווח או הפסד:

שטרי הון והלוואות
הנמדדות בעלות
מופחתת:

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות
הנמדדות בעלות
מופחתת:

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על יתרות מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אך אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	עד חודש	1-3 חודשים	מעל 3 ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2018:						
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	48,055	150,431	-	-	198,486
	-	48,055	150,431	-	-	198,486
ליום 31 בדצמבר 2017:						
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	43,481	150,432	-	-	193,913
1	-	43,481	150,432	-	-	193,913

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות: (המשך)

טבלאות סיכון ריבית ונזילות: (המשך)

(2) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של הקבוצה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החזויים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם הקבוצה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

עד חודש אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2018:					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן:					
-	-	-	271	-	271
מניות					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
-	-	-	832,840	-	832,840
-	-	-	13,817	-	13,817
-	-	-	846,657	-	846,657
חייבים ויתרות חובה:					
-	84	83	-	-	167
-	450	505	-	-	955
-	534	588	-	-	1,122
-	534	588	846,928	-	848,050
ליום 31 בדצמבר 2017:					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן:					
-	-	-	1,814	-	1,814
מניות					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
-	-	-	683,969	-	683,969
-	-	-	13,596	-	13,596
-	-	-	697,565	-	697,565
חייבים ויתרות חובה:					
-	84	250	167	-	501
-	450	1,257	-	-	1,707
-	534	1,507	167	-	2,208
-	534	1,508	699,545	-	701,587

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

7. מסים על ההכנסה:

א. סכומים שלא הוכו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,500	25,395
10,529	10,529
4,650	7,056
<u>65,679</u>	<u>42,980</u>

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
זיכוי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2019-2021.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,551,391)	(1,353,704)
(10,409)	(18,847)
<u>(1,561,800)</u>	<u>(1,372,551)</u>

חברות מאוחדות
חברות כלולות

ג. המס האפקטיבי:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,407	(23,600)	84,547
25%	24%	23%
<u>7,852</u>	<u>(5,664)</u>	<u>19,446</u>
(8,014)	(4,588)	(17,794)
(848)	(2,458)	-
3,047	10,740	-
-	-	(2,060)
(2,107)	(489)	500
(402)	-	-
(22)	(354)	(92)
<u>(494)</u>	<u>(2,813)</u>	<u>-</u>

סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
שיעור מס סטטוטורי
תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

הכנסות (הוצאות) על בסיס השווי המאזני
מיסים בגין שנים קודמות
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בעבר,
אשר נוצלו השנה או הוכרו בגינם מסים נדחים בתקופת הדיווח
הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
התאמות עקב שינוי בחוקי המס
הפרשים אחרים

סה"כ (הטבת מס) מסים על הכנסה כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

7. מסים על ההכנסה: (המשך)

ה. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים לפני מס אלפי ש"ח
6,502	-	6,502
6,502	-	6,502

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

26,379	(7,093)	33,472
(12,399)	-	(12,399)
13,980	(7,093)	21,073

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

49,143	(13,335)	62,478
(3,447)	-	(3,447)
45,696	(13,335)	59,031

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

ו. מידע נוסף:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2014.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח) (תקנה 10א)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	רבעון 4 בשנת 2018	רבעון 3 בשנת 2018	רבעון 2 בשנת 2018	רבעון 1 בשנת 2018	
הכנסות					
896	140	138	472	146	דמי ייעוץ וניהול
2,288	629	553	553	553	דמי שכירות
55,159	17,783	13,696	11,700	11,980	מימון פרויקטים
13,320	16,212	243	(1,125)	(2,010)	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,237	7,872	5,324	17,638	12,403	מימון
41,565	32,468	(19,849)	4,183	24,763	רווח (הפסד) משערוך וממימוש השקעות בחברות כלולות ובנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
156,465	75,104	105	33,421	47,835	סה"כ
הוצאות					
25,565	6,955	5,006	6,317	7,287	הנהלה וכלליות
24,562	(1,305)	9,851	8,114	7,902	מימון
6,951	5,509	740	157	545	הפסדים (רווחים) מפרוייקטים ומירידת ערך מלאי
57,078	11,159	15,597	14,588	15,734	סה"כ
99,387	63,945	(15,492)	18,833	32,101	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(11,698)	(5,896)	1,830	(3,899)	(3,733)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
87,689	58,049	(13,662)	14,934	28,368	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
38	-	-	38	-	רווח מפעילות מופסקת
87,727	58,049	(13,662)	14,972	28,368	רווח (הפסד) לתקופה
מינוס ל:					
84,585	57,375	(14,469)	13,981	27,698	בעלי המניות של החברה
3,142	674	807	991	670	זכויות המיעוט
87,727	58,049	(13,662)	14,972	28,368	

2. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה			עלות מדווחת כולל הלוואות בעלים	ערך מאזני מדווח כולל הלוואות בעלים
			בהון	בהצבעה	בסמכות למינוי דירקטורים		
מגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי הוד השרון")	רגי	508	42.34%	42.34%	40%	12,750	181,693
מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	רגי	523	73.833%	73.833%	60%	2,945	23,379
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רגי	8,190	35.00%	35.00%	33%	200,142	-
Jarvinia Holdings Ltd. ("JH")	רגי	350	35.00%	35.00%	33%	6,090	-
וידאק פארמה בע"מ ("וידאק")*	מ"ב	158,545	26.76%	26.76%	25%	19,660	-
ניוטרון אבטחת מידע בע"מ ("ניוטרון")	מ"ב	50,972	22.2%	22.2%	28%	48,406	16,675
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רגי	27,745	27.5%	27.5%	33%	51,326	63,730
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רגי	70,000	42.4%	42.4%	33%	35,297	44,660
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	43,732	42,502
Cellium Technologies Ltd. ("סליום")	מ"ב	465,116	28.62%	28.62%	40%	11,184	8,722
Aliada Ltd. ("אליאדה")	רגי	5,994,598	33.96%	33.96%	25%	20,200	22,898
Bon MS Holding LLC ("בון")	-	-	33.33%	33.33%	33%	10,421	11,151
Target Ytrium Ltd. ("TY")	רגי	1	-	-	33%	9,174	9,174
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רגי	11,600	53%	53%	60%	4,125	4,125

* החל מפברואר 2019 החברה נמצאת בהליכי פירוק מרצון

3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת ההלוואה (כולל ריבית צבורה)
מגדלי הוד השרון	לפרעון ב-1.2.2023 עם אפשרות לפרעון מוקדם	צמוד למדד המחירים לצרכן	4%	7,910
JH	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	6,738
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	178,724
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	10,826
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	2,391
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	4,963
סליום	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	7,496
אליאדה	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	6,746
בון	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	9.5%	4,563
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	9,174
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	4,125

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

תאריך השינוי	שם החברה	סה"כ.נ.	עיקרי העסקה – רכישת מניות והעמדת הלוואות המירות	עלות נומינלית (תמורה)
1/18	סליום	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.9	6,800
2/18	אליאדה	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.8	1,058
3/18	דוידסון	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.7	10,113
5/18	דוידסון	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.7	3,869
8/18	דוידסון	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.7	(14,241)
7/18	בון	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.10	5,858
7/18	TY	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.11	9,174
12/18	קסם	11,600	לפרטים נוספים ראו ביאור 13 ב. (9) 9.12	4,125

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד / פדיון מניות	דמי ניהול ושכר דירקטורים	הפרשי הצמדה וריבית
מגדלי הוד השרון	59,506	45,755	-	784	369
מניף	14,559	10,770	-	1,004	16,549
JC	-	-	-	-	-
JH	(1,001)	(1,001)	-	-	633
וידאק	-	-	-	-	-
ניוטרון	(43,139)	(43,139)	-	-	-
TVJ	-	-	-	-	-
דוידסון	14,536	14,536	-	-	-
Bean	(7,060)	(7,060)	-	-	705
אליאדה	23,748	23,748	-	-	-
סליום	(2,739)	(2,739)	-	-	-
בון	1,635	1,635	-	-	331
TY	(205)	(205)	-	-	-
קסם	(171)	(171)	-	-	-

6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלה להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים	
		דמי עמלה	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
3,843	---	---	(א), (ב) 2,265	---	1,578	---	39.67%	100%	מנכ"ל החברה	מאיר שמיר (1)
2,233	---	---	---	195	540	1,498	0.91%	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	לימור אבידור (2)
1,009	---	---	---	---	144	865	0.02%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	גיא שמיר (3)
677	---	---	---	---	96	581	0.01%	100%	חשבת	אורנה אלמוג (4)
156	---	---	---	---	---	156	0.02%	---	יו"ר הדירקטוריון	יחזקאל דברת (5)

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.

(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 262 אלפי ש"ח.

להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

(1) מר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה, מר מאיר שמיר, לקבלת שירותי מנכ"ל, ראו סעיף 8.1 להלן.

(2) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי ("ההסכם"), המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור זכאית לשכר חודשי בסך של 90,000 ש"ח (ברוטו), העמדת רכב לשימוש של גב' אבידור שעלותו עד 350,000 ש"ח, ונשיאה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. מס הכנסה שיחול בגין השימוש ברכב יגולם על ידי החברה. בנוסף, זכאית גב' אבידור לתשלום בסכום קבוע בגובה של 3 משכורות חודשיות ברוטו, אשר משולם אחת לשנה, להפרשות לתגמולים ולביטוח מנהלים, לחופשה שנתית, חופשת מחלה ודמי הבראה. גב' אבידור זכאית למענק שנתי של עד 3 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(3) חשבת החברה, גב' אורנה אלמוג ("גב' אלמוג")

גב' אלמוג זכאית לשכר חודשי בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו). נקבעו על פי הסכם העסקה אישי ("ההסכם"), המתחדש אוטומטית אחת לשנה. החברה מעמידה רכב לשימוש של גב' אלמוג ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת הרכב. בנוסף, זכאית גב' אלמוג להפרשות לתגמולים לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות, וכן לחופשה שנתית ודמי הבראה. כל צד רשאי להודיע על סיום ההתקשרות במתן הודעה מוקדמת של 30 יום מראש. גב' אלמוג זכאית למענק שנתי של עד 3 פעמים השכר החודשי (ברוטו).

(4) מר גיא שמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1 להלן.

(5) מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדין. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדין. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

(6) גמול דירקטורים - במהלך שנת הדוח (2018) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי גמול שנתי וגמול ההשתתפות¹ בסך כולל של כ- 463 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של

¹ הדירקטורים בחברה זכאים לגמול (תקנות גמול דח"צ) ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 6.1.2016. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31.8.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-114868) ("דוח אסיפה 2016").

7. בעל שליטה בתאגיד (תקנה 21א)

בעל השליטה בחברה הינו מר מאיר שמיר, המחזיק בכ-39.67% מהזכויות בהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

8. עסקאות עם בעל שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש ענין בהן (תקנה 22)

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידי/ביאור בדוח הכספי
התקשרות בהסכם העסקה עם מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, כסמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה, כולל עדכון תנאי העסקתו, החל מיום 1 בנובמבר 2018 ועד ליום 1 בנובמבר 2021.	28.8.2018	2018-01081759, ביאור 19ג' לדוחות הכספיים.
הארכה ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2020.	2.11.2017	2017-01-093595, ביאור 19ב' לדוחות הכספיים
מתן פטור לנושאי משרה המכהנים בחברה שהינם בעל השליטה וקרוביו וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה, בחברות בת שלה ובחברות קשורות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.	6.10.2016	2016-01-114868

8.2. עסקאות אחרות - עסקאות זניחות

ביום 31 במרץ 2009 קבע דירקטוריון החברה, כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37(א6) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות) ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשל"א - 1970 ולעניין תקנה 64(3)(ד) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג - 1993, הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן: (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה; (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי; (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד, אינו עולה על הסך של 1% מהשווי של החברה בבורסה ביום עסקים אחד שקדם למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה; (4) לעניין זה, במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה; ו- (5) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה. למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24א)

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-0102526) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ליום 31.12.2018 (תקנה 24א)

ראו ביאור 20 בדוחות הכספיים.

11. מרשם בעלי המניות (תקנה 24ב)

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-060571) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

12. הדירקטורים של התאגיד (תקנה 26)

שם	יחזקאל דברת	מאיר שמיר	אלה רובינק	דוד שוורץ	עידית לוסקי
מס' תעודת זהות	007627649	050845577	008089310	067546572	50163567
תאריך לידה	13.2.1946	19.9.1951	31.7.1947	27.1.1950	16.8.1950
מען להמצאת כתיב בית דין	נחשון 1, רמת השרון	יואב 23, תל אביב	הרב פרידמן 53/3, תל אביב	דוד מייזנר 17/34, פ"ת	קהילת קובנה 6, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת השקעות	חבר ועדת השקעות	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חבר ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת ההשקעות.	חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת ההשקעות.
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	דח"צית	דב"ת	דח"צית
האם חבר דירקטוריון זה הינו בעל כשירות מקצועית או בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אם עובד התאגיד של חברה בת שלו, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא. מכהן כיו"ר הדירקטוריון.	כן. מכהן כמנכ"ל החברה.	לא	לא	לא
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	כן. אביו של מר גיא שמיר, המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	20.8.2002	22.11.1990	12.9.2012	28.8.2011	28.3.2016
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות	בוגר בכלכלה ובחשבונאות - אוניברסיטת ת"א; רו"ח מוסמך. דירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות, יו"ר דירקטוריון פעיל בתמיג שיווק צמיגים בע"מ, דירקטור באפקון אחזקות בע"מ וביחזקאל דברת יעוץ ויזום השקעות בע"מ. דירקטור לשעבר בתעבורה אחזקות בע"מ, כלל תעשיות והשקעות בע"מ, H&O אופנה בע"מ, מגדלי הערבה לייצוא בע"מ, אי.אם.אס אלקטרוניקה בע"מ, דח"צ בדלתא גליל תעשיות בע"מ.	בוגר בכלכלה - אוניברסיטת בר אילן; מכהן כמנכ"ל החברה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, מאיר שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.	בוגרת במשפטים - אוניברסיטת ת"א; לשעבר: פרקליטת מחוז מיסוי וכלכלה (פלילי) ת"א, מרצה בתחום התמחותה במסלול תואר שני למנהל עסקים במכללה למנהל ומתן ייעוץ, מעת לעת, בתחומי התמחותה. לשעבר דירקטור במנורה מבטחים החזקות בע"מ ובמנורה מבטחים ביטוח בע"מ.	בוגר בכלכלה וראיית חשבון - אוניברסיטת בר אילן; חבר בחבר הנאמנים ובוועדת הבקורת - אוניברסיטת ת"א; מבקר פנים ראשי באמ"ת - רשת מוסדות חינוך בישראל; מנכ"ל חברת אס.תי. מיטב בע"מ, יועץ כלכלי פיננסי ומיסוי לחברות. דח"צ בסוויפט בע"מ ודח"צ לשעבר בהכשרת היישוב בע"מ ובדולומיט אחזקות בע"מ.	בוגרת כלכלה וסטטיסטיקה (בהצטיינות) ומוסמכת בכלכלה מאוניברסיטת ת"א. כיום: דח"צית בבזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, דירקטורית ברפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ, מנכ"לית ובעלים עידית ל-יעוץ בע"מ. לשעבר: דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת ביקורת והמאזן בבנק דיסקונט לישראל בע"מ. דירקטורית חיצונית ויו"ר ועדת המאזן ברכבת ישראל בע"מ, סלקום ישראל בע"מ.

13. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם	לימור אבידור	אורנה אלמוג	גיא שמיר	טל חסדאי
מס' תעודת זהות	022772628	029392081	034326801	022852198
תאריך לידה	7.9.1967	9.6.1972	9.1.1978	7.6.1967
תאריך בו החלה הכהונה	23.1.1993	8.4.1999	1.6.2011	15.3.2005
התפקיד בתאגיד	משנה למנכ"ל ומזכירת חברה	חשבת	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מבקר פנים
האם בן משפחה של בעל עניין אחר או של נושא משרה בכירה בתאגיד	לא	לא	כן. בנו של מר מאיר שמיר, המכהן כמנכ"ל החברה.	לא
השכלה וניסיון עסקי ב- 5 השנים האחרונות	בוגרת במדעי ההתנהגות - אוניברסיטת בן גוריון; משנה למנכ"ל ומזכירת חברה. דירקטורית בחברות מאוחדות וכלולות בקבוצת מבטח שמיר, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ.	רואת חשבון; בוגרת במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) - המכללה למנהל; מוסמכת במנהל עסקים - אוניברסיטת מנצ'סטר.	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, גע"ש אחזקות בע"מ.	רואה חשבון; בוגר מנהל עסקים - המכללה למנהל.

14. מורשי חתימה עצמאיים (תקנה 26ב)

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

15. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

Deloitte בריטמן אלמגור זוהר ושות', מרכז עזריאלי, בניין עגול, תל-אביב.

16. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29א)

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד אשר אושרה בדירקטוריון החברה במהלך שנת הדוח ראו סעיף 4.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

17. החלטות החברה (תקנה 29א)

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, מתן התחייבות לשיפוי ומתן פטור מאחריות להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, אשר נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה, ואושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6.10.2016, ראו סעיף 8.1 לעיל (תקנה 22) דוח אסיפה 2016.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 במרץ 2019

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

**MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.**

חלק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזה דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 ("התקנות").

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם :

(1) מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

(3) אורנה אלמוג, חשבת החברה.

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 מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה בדיקת בקורות בתהליכים הבאים :

1. בקורות ברמת הארגון (בקורות ELC).

2. בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי

3. בקורות כלליות של מערכות מידע.

4. בקורות על תהליכי ההשקעות של החברה.

5. בקורות על תהליכי ההלוואות של החברה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון
והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31
בדצמבר 2018 היא **אפקטיבית**.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2018 ("הדוחות").
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2018 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורנה אלמוג, חשבת החברה

31 במרץ 2019

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

27 בפברואר, 2019

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
22,647	13,675	4	נכסים שוטפים
6,599	6,870	5	מזומנים ושווי מזומנים
29,246	20,545		חייבים ויתרות חובה
			נכסים לא שוטפים
798,020	820,550	6	נדל"ן להשקעה
150	115		רכוש קבוע
798,170	820,665		
827,416	841,210		
			התחייבויות שוטפות
21,896	22,158	7	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,537	1,361	8	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
10,644	8,706	9	זכאים ויתרות זכות
34,077	32,225		
			התחייבויות לא שוטפות
299,249	281,626	11	הלוואות לזמן ארוך
41,226	18,663	12	הלוואות מבעלי מניות
93,996	104,073	19	מסים נדחים
434,471	404,362		
			הון
2	2		הון מניות
350,564	396,319		יתרת רווח
8,302	8,302	20	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
358,868	404,623		
827,416	841,210		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

27 בפברואר, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ירון רוקמן
דירקטור

מאיר שמיר
דירקטור

ל-12 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר				
2017	2018			
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
			<u>הכנסות</u>	
57,320	59,190		מדמי שכירות	
11,718	11,830		מדמי ניהול	
69,038	71,020			
11,431	12,014	13	הוצאות אחזקה, נטו	
57,607	59,006		רווח גולמי	
4,267	2,766	14	הוצאות הנהלה וכלליות	
32,300	18,846	6	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
85,640	75,086		רווח תפעולי	
14,229	15,580	15	הוצאות מימון, נטו	
71,411	59,506		רווח לפני מסים על הכנסה	
16,750	13,751	19	מסים על הכנסה	
54,661	45,755		רווח נקי	
54,661	45,755		סה"כ רווח כולל	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות אלפי ש"ח	סה"כ הון
2	295,903	8,302	304,207
-	54,661	-	54,661
2	350,564	8,302	358,868
-	45,755	-	45,755
2	396,319	8,302	404,623

יתרה ליום 1 בינואר, 2017
 סה"כ רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
 סה"כ רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ל-12 החודשים שהסתיימו
ביום 31 בדצמבר

2017	2018
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

54,661	45,755
--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח הפסד:

14,229	15,580
(32,300)	(18,846)
30	35
16,750	13,751
(1,291)	10,520

הוצאות מימון, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה
פחת
מסים על הכנסה

(193)	438
(394)	(176)
3,278	(1,789)
2,691	(1,527)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(12,219)	(10,013)
89	-
(1,299)	(4,782)
1,797	260
(11,632)	(14,534)
44,429	40,213

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(93)	-
(3,872)	(3,684)
(3,965)	(3,684)

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ל-12 החודשים שהסתיימו
ביום 31 בדצמבר

2017	2018
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

(21,908)	(22,066)
(18,000)	(23,435)
(39,908)	(45,501)
556	(8,971)
22,091	22,647
22,647	13,675

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. החברה הקימה בנייני משרדים באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון לשם מכירתם והשכרתם והיא בבעלות אשטרום נכסים בע"מ (42.33%), מבטח שמיר נדל"ן בע"מ (42.33%) ותמיר ומיצר החזקות בע"מ (15.34%).

ב. גרעון בהון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2018 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר, יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

1. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, הנמדדים בהתאם לשוים ההוגן.

2. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

3. מדיניות חשבונאית עקבית ויישום לראשונה של תקני IFRS

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות.

ב. מסים על ההכנסה

מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בביאור 18.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ה. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

ו. מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות ויתרות עם צדדים קשורים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ז. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נזקפות לדוח על הרווח הכולל לאורך תקופת השכירות והשירות, בהתאמה.

ח. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותקנים לתקני חשבונאות קיימים

1. יישום לראשונה של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 פרסם ה- IASB את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 – מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 – מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן: "התקן החדש") משנה בעיקר את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן החדש מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. התקן החדש מיושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

2. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש מאי 2014 פרסם ה- IASB את IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן החדש"), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו- SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

ח. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

2. יישום לראשונה של IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוצ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות מסוימות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. החברה מכירה בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים במועד היישום לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

מאחר והחברה מפיקה את הכנסותיה מהשכרת שטחי מסחר, להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישום התקן לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. יישום לראשונה של תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה – העברות של נדל"ן להשקעה

בחדש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקונים"). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות מנדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש. התיקונים מיושמים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה – 1 בינואר, 2018. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון.

החברה בחרה ליישם את התיקונים באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך).

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישוםםIFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה- IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

1. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

2. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת החברה, לפרשנות לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
22,647	13,675

פקדונות למשיכה מיידית

הפקדונות למשיכה מיידית בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום המאזן ריבית שוטפת, בשיעור של 0.01% (2017 - זהה), המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
-	723
5,749	5,070
286	534
62	40
502	503
6,599	6,870

מס הכנסה עודף מקדמות
לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות
הוצאות מראש
מקדמות לספקים
אחרים (*)

באור 5: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

(*) החברה העבירה לצד קשור סך של 500 אלפי ש"ח כהלוואה, שאינה נושאת ריבית והצמדה, אשר יהפכו לתשלום ראשון מתוך סך של 2 מיליון ש"ח המהווים שכר טרחה בגין הגדלה והסדרת שטחי חנייה נוספים בפארק. במקרה של אי הצלחה תוחזר קרן ההלוואה במלואה.

ב. ניתוח יתרת לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות :

סה"כ	מכל 120 יום	60-120 יום	עד 60 יום	שמועד פרעונים טרם הגיע	
אלפי ש"ח					
5,070	507	420	2,099	2,044	31 בדצמבר, 2018
5,749	391	304	3,596	1,458	31 בדצמבר, 2017

באור 6: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
762,560	798,020	יתרה ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה
32,300	18,846	עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה ב' להלן)
3,160	3,684	השקעות
798,020	820,550	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון בין 7.5% לבין 9.50% (בעיקר - 7.5%) (2017 בעיקר 7.5%).

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית מבני תעשייה העתידיים להפיק דמי שכירות.

ג. הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח (הפסד) של החברה לפני מס כתוצאה משינוי בהנחות ששימשו מחישוב שוויים ההוגן של הנכסים:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:
(26,712)	(27,568)	עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
28,629	29,554	ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
39,901	41,028	עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%
(39,901)	(41,028)	ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

באור 7: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ש"ח	אלפי ש"ח	ללא הצמדה	שיעור הריבית %
סה"כ			
22,158	22,158	צמוד + 3.1	
21,896	21,896	צמוד + 3.1	

31 בדצמבר, 2018

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2017

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 8: - התחייבויות לספקים וקבלני משנה

2017	2018	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
105	999	
1,432	362	
1,537	1,361	

חובות פתוחים (*)
שטרות לפרעון

* כולל יתרה מול צד קשור בסך של כ-107 אלפי ש"ח.

באור 9: - זכאים ויתרות זכות

2017	2018	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,200	-	
2,639	2,629	
154	51	
1,683	2,530	
335	316	
2,127	1,841	
522	481	
139	-	
845	858	
10,644	8,706	

הפרשה לתביעות (ראה ביאור 15 להלן)
בעלי מניות - בגין דמי ניהול וחשבון שוטף
קרן חידוש ציוד
פקדונות מלקוחות
ריבית לשלם
הוצאות לשלם
מוסדות ממשלה
מס הכנסה- הפרשה בניכוי מקדמות
אחרים

באור 10: - הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2017	2018
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
17,465	7,914
17,293	7,786
169	124
6,299	2,839
41,226	18,663

אשטרום נכסים בע"מ
מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
מבטח שמיר אחזקות בע"מ
תמיר ומיצר החזקות בע"מ

ב. יתרת הלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.

ג. מועד פירעון של הלוואות הינו, 1 בינואר 2023.

באור 11: - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2016 נטלה החברה מתאגיד פיננסי הלוואה בסך כולל של כ-350 מיליון ש"ח. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור קבוע של 3.1%. בעלי המניות העמידו ערבות בעלים לפירעון הלוואה. הלוואה תיפרע ב-64 תשלומי קרן רבעוניים שווים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. כמו כן התחייבה החברה כלפי התאגיד הפיננסי, בין היתר, כי יתרת הלוואה לא תעלה בכל עת על סך השווה ל-65% מערך הנדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח השמאי האחרון שהוצא לבקשת החברה לצורך דוחותיה הכספיים השנתיים. בנוסף סוכם כי דמי השכירות השנתיים נטו שישולמו לחברה בפועל בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך 12 החודשים האחרונים שלפני מועד הבדיקה, יהיו שווים, לכל הפחות ל-1.2 מסה"כ התשלומים השנתיים שחלו על החברה, במהלך אותה תקופה, בקשר לפירעון הלוואות. החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי.

31 בדצמבר, 2018			
יטרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית %
281,626	22,158	303,784	3.10%

הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 3.1% (*)

(*) לאחר ניכוי בסך של כ-6,433 אלפי ש"ח בגין יתרת שווי הטבה מבעל שליטה שנוצרה בעקבות ערבות בעלים (ראה לעיל).
שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה בידי החברה בסך של כ-8,377 אלפי ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי הלוואה מתאגיד פיננסי.

באור 12: - מכשירים פיננסייםא. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה, מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק. ניהול הסיכונים, כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

ב. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. החברה מתקשרת בחוזי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן, מכיוון שדמי השכירות נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין החברה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה.

ג. סיכון ריבית

לחברה נכסים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה וכן התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה בסך של כ- 304 מיליוני ש"ח (2017- כ- 321 מיליוני ש"ח). כיום היא חשופה לסיכון תזרימי בגין שינוי בשיעורי הריבית בשוק.

רווח (הפסד) מהשינוי

עליית ריבית של 1% (100) נקודות בסיס) אלפי ש"ח	ירידת ריבית של 1% (100) נקודות בסיס)
2018 (3,038)	3,038
2017 (3,211)	3,211

ד. סיכוני מטבע

ליום 31 בדצמבר, 2018 אין לחברה חשיפה למטבע חוץ.

באור 13: - הוצאות אחזקה

ל-12 החודשים שהסתיימו
ביום 31 בדצמבר

2017	2018
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
1,576	1,566
1,384	1,419
3,928	3,967
594	629
1,093	1,081
2,239	2,020
(2,308)	(2,194)
1,519	2,009
473	436
790	946
143	135
11,431	12,014

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

באור 14: - הוצאות הנהלה וכלליות

ל-12 החודשים שהסתיימו
ביום 31 בדצמבר

2017	2018
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
1,063	1,063
35	53
50	46
675	782
107	119
2,200	-
23	601
114	102
4,267	2,766

דמי ניהול לבעלי מניות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד וטלפון
תרומות
שיווק ותיווך
הפרשה לתביעות
משפטיות
אחרות

באור 15: - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
12	1
89	14
102	15
8	34
10,619	9,984
353	3,837
916	868
2,435	872
14,331	15,595

הכנסות מימון
 הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
 הכנסות ריבית ממס הכנסה

הוצאות מימון
 הוצאות ריבית ועמלות בנקאיות
 הוצאות ריבית על הלוואות לזמן ארוך
 שערך הלוואה לזמן ארוך
 הפחתת הטבה מעסקה עם בעלי מניות (ראה ביאור 20)
 הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

באור 16: - התחייבויות תלויות

בחודש אפריל 2008 הוגשה תביעה נגד החברה על ידי משרד עורכי דין (להלן - התובעים) על סך של כ-12.5 מיליון ש"ח וזאת בקשר עם תשלום שכר טרחת עורך דין בהתאם להסכם מחודש יולי 1993, לפיו יעמוד שכר טרחת עורך הדין בשווי של 1.5% מערך הקרקע (כולל מע"מ) לרבות יחידות בנויות ו/או שיבנו על הקרקע בתוספת מע"מ על הנ"ל.

לטענת התובעים, ערכם הכולל של המקרקעין והבניינים שנבנו עליהם ושייבנו עליהם עומד על 805 מיליון ש"ח, כאשר 1.5% מסכום זה הינו כ-14 מיליון ש"ח. מסכום זה יש להוריד כ-1.5 מיליון ש"ח אשר שולמו בעבר.

בחודש יולי, 2016 ניתן פסק דין לפיו התחייבה החברה לשלם לתובע סך של כ-1.1 מיליון ש"ח אשר שולמו במהלך חודש יולי, 2016.
 לפיכך מחקה החברה את ההפרשה שנרשמה בתקופות קודמות, הקטנת ההפרשה כאמור נזקפה לסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.
 בחודש אוקטובר, 2016 הגישו הצדדים לתביעה, כל צד מטעמו, ערעור לבית המשפט העליון.
 ביום 25 בינואר, 2018 התקבל ערעורם של התובעים והחברה חויבה לשלם סך של 2.2 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, נרשמה הוצאה בספרים.

באור 17: - שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד פיננסי רשמה החברה שעבוד קבוע על המקרקעין אשר ברשותה וזכויותיה הנובעות מהם וכן שעבוד קבוע על חשבון הנכס.

באור 18: - הון

31 בדצמבר 2018 ו-2017

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1,200	22,900

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 19: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2013.

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
15,655	10,127
(589)	-
15,066	10,127

מסים נדחים

התאמת יתרות המיסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

מסים נדחים

באור 19: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
71,411	59,506	רווח לפני מסים על הכנסה
24.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
17,139	13,686	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
162	180	הוצאות לא מוכרות למס
97	(626)	הפרשים בבסיס המדידה
(589)	-	השפעת השינוי בשיעור המס על יתרת המיסים הנדחים
(21)	(3)	ריבית מס הכנסה
(38)	514	אחרים
16,750	13,751	מסים על הכנסה

באור 20: - הטבת בעלי שליטה

במהלך חודש אוקטובר, 2016 התקבלה הלוואה מתאגיד פיננסי בסך של כ-350 מיליון ש"ח (ראה באור 11 לעיל). כנגד הלוואות אלו העמידו בעלי מניות בחברה (המחזיקים ב-84.66% ממניות החברה) לבנק ערבות בעלים בגובה ההלוואה שהתקבלה. שוויה ההוגן של הטבה זו הוערכה בידי החברה, אשר נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של כ-8.38 מיליון ש"ח. הטבה זו תופחת לאורך חיי ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה המופחתת של שווי ההטבה עומדת על סך של כ-6.43 מיליון ש"ח (2017- כ-7.30 מיליון ש"ח). ההטבה הנ"ל מוצגת בניכוי המס בהון העצמי.

F:\W2000\w2000\925477\M\12\9-IFRS.docx

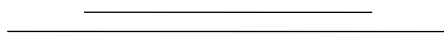
NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
2018 ANNUAL REPORT

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

2018 ANNUAL REPORT

TABLE OF CONTENTS

	Page
REPORT OF INDEPENDENT AUDITORS	2
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS - IN U.S. DOLLARS (USD):	
Consolidated statements of financial position	3
Consolidated statements of comprehensive loss	4
Consolidated statements of changes in shareholders' equity (capital deficiency)	5
Consolidated statements of cash flows	6
Notes to consolidated financial statements	7-21





REPORT OF INDEPENDENT AUDITORS

To the shareholders of

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

We have audited the accompanying consolidated statement of financial position of Nyotron Information Security LTD. (hereafter - the "Company") and its subsidiaries as of December 31, 2018 and 2017 and the related consolidated statements of comprehensive loss, changes in shareholders' equity (capital deficiency) and cash flows for each of the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Israel, including those prescribed by the Israeli Auditors (Mode of Performance) Regulations, 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the Company's board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2018 and 2017 and the results of their operations, shareholders' equity (capital deficiency) and cash flows for each of the years then ended in conformity with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that the accompanying financial statements have been prepared assuming that the Company will continue as a going concern. As discussed in Note 1b to the financial statements, the continuance of the Company's operations as a going concern is subject to receiving continued financing from its shareholders or other investors and revenue growth. During the years ended on December 31, 2018 and 2017, the Company has suffered losses from operations, presented negative cash flows from operations and has limited cash resources. These factors raise substantial doubt about its ability to continue as a going concern. The financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of this uncertainty.

Tel-Aviv, Israel
March 14, 2019

Kesselman & Kesselman
Certified Public Accountants (Isr.)
A member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	December 31	
	2018	2017
	U.S. dollars	
A s s e t s		
CURRENT ASSETS:		
Cash and cash equivalents	8,368,878	10,086,434
Account receivable	46,668	121,110
Other current assets	276,857	441,452
TOTAL CURRENT ASSETS	8,692,403	10,648,996
NON CURRENT ASSETS:		
Restricted cash	174,781	167,497
Property and equipment, net	264,939	365,104
Other long-term assets	4,763	4,763
TOTAL ASSETS	9,136,886	11,186,360
Liabilities and Shareholders' equity		
CURRENT LIABILITY:		
Accounts payable - trade	160,037	418,207
Other accounts payable and accruals	601,311	993,018
Deferred revenues	186,200	127,531
Related party	26,951	26,951
TOTAL CURRENT LIABILITIES	974,499	1,565,707
NON-CURRENT LIABILITY -		
Deferred revenues	4,408	24,445
Liability in respect of employee rights upon retirement, net	26,396	26,396
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES	30,804	50,841
TOTAL LIABILITIES	1,005,303	1,616,548
SHAREHOLDERS' EQUITY:		
Ordinary Shares	171	168
Series A preferred shares	225	225
Series A-1 preferred shares	70	70
Series B preferred shares	152	-
Share premium	48,795,413	38,275,712
Other reserves	2,619,911	2,747,668
Accumulated deficit	(43,284,359)	(31,454,031)
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY	8,131,583	9,569,812
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	9,136,886	11,186,360

Date of approval of the financial statements: March 14, 2019.

Sagit Manor
CEO and CFO

Mr. Douglas Bergeron
Chairman of the Board

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

	Year ended December 31	
	2018	2017
	U.S. dollars	
REVENUES	545,163	593,632
COST OF REVENUES	<u>534,163</u>	<u>406,421</u>
GROSS PROFIT	<u>11,000</u>	<u>187,211</u>
RESEARCH AND DEVELOPMENT	5,584,929	4,669,779
SALES AND MARKETING	3,905,470	4,581,772
GENERAL AND ADMINISTRATIVE	<u>2,502,516</u>	<u>1,704,369</u>
OPERATING LOSS	<u>11,981,915</u>	<u>10,768,709</u>
OTHER INCOME	395	-
FINANCIAL EXPENSES (INCOME), net	<u>(9,169)</u>	<u>1,023,656</u>
LOSS BEFORE TAXES ON INCOME	11,972,351	11,792,365
TAXES ON INCOME	<u>27,763</u>	<u>65,050</u>
NET LOSS AND COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR	<u>12,000,114</u>	<u>11,857,415</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY (CAPITAL DEFICIENCY)

	Ordinary shares	Preferred Share capital	Share premium	Other reserves	Accumulated deficit	Shareholders' Equity (capital deficiency)
	U.S. dollars					
BALANCE AT DECEMBER 31, 2016	168	-	15,211,970	4,264,864	(19,596,616)	(119,614)
CHANGES DURING DECEMBER 31, 2017:						
Issuance of shares upon exercise of options			1,764,950	(1,707,444)		57,506
Issuance of series A preferred shares, net of issuance costs*		225	16,235,115			16,235,340
Issuance of series A1 preferred shares upon conversion of convertible loan		70	5,063,677			5,063,747
Share based compensation				190,248		190,248
Net loss for the year					(11,857,415)	(11,857,415)
BALANCE AT DECEMBER 31, 2017	168	295	38,275,712	2,747,668	(31,454,031)	9,569,812
CHANGES DURING DECEMBER 31, 2017:						
Implementation of a new revenue recognition reporting standard					169,786	169,786
Issuance of ordinary shares upon exercise of options	3		479,972	(479,975)		-
Issuance of series B preferred shares, net of issuance costs**		152	9,959,871			9,960,023
Share based compensation				432,076		432,076
Expiration of options			79,858	(79,858)		-
Net loss for the year					(12,000,114)	(12,000,114)
BALANCE AT DECEMBER 31, 2018	171	447	48,795,413	2,619,911	(43,284,359)	8,131,583

*Net of issuance costs of \$115,000

**Net of issuance costs of \$40,000

The accompanying notes are an integral part of the financial statements

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	Year ended December 31	
	2018	2017
	U.S. dollars	
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:		
Net loss for the year	(12,000,114)	(11,857,415)
Adjustments to reconcile net loss to net cash used in operating activities:		
Depreciation	169,508	118,941
Financial expenses related to convertible loan	-	1,013,000
Share based compensation	432,076	190,248
Capital gain from sales of property and equipment	(395)	-
Changes in asset and liability items:		
Decrease (increase) in accounts receivable	1,764	23,150
Decrease (increase) in other current assets	164,595	(237,858)
Increase (decrease) in accounts payable - trade	(258,170)	115,404
Increase (decrease) in deferred revenues	281,096	(206,016)
Increase (decrease) in other accounts payable and accruals	(391,707)	457,219
Increase (decrease) in related party	-	(1,371)
Net cash used in operating activities	<u>(11,601,347)</u>	<u>(10,384,698)</u>
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES:		
Purchase of property and equipment	(69,367)	(200,078)
Proceeds from sales of property and equipment	419	-
Purchase of long term assets	-	(4,763)
Restricted cash	<u>(7,284)</u>	<u>(39,610)</u>
Net cash used in investing activities	<u>(76,232)</u>	<u>(244,451)</u>
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES -		
Proceeds from convertible loan	-	4,050,747
Issuance of Ordinary Shares upon exercise of options	-	57,506
Issuance of Preferred A Shares, net of issuance cost	-	16,235,340
Issuance of Preferred B Shares, net of issuance cost	<u>9,960,023</u>	<u>-</u>
Net cash provided by financing activities	<u>9,960,023</u>	<u>20,343,593</u>
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	<u>(1,717,556)</u>	<u>9,714,444</u>
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR	<u>10,086,434</u>	<u>371,990</u>
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR	<u><u>8,368,878</u></u>	<u><u>10,086,434</u></u>
NON CASH TRANSACTIONS-		
Conversion of convertible loan to Series A-1 preferred shares	<u>-</u>	<u>5,063,747</u>

The accompanying notes are an integral part of the financial statements.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT

NOTE 1 - GENERAL:

- a.** Nyotron Information Security Ltd. (hereinafter - the "Company") was incorporated in Israel on July 17, 2006 and commenced operation on that date. The Company is a technology Company engaged in the development of next-generation end point security solutions against un-known exploits, viruses and trojans.

Since its inception, the Company has devoted substantially most of its efforts to business planning, research and development, recruiting management and technical staff, and raising capital.

In November 2014, the Company established a wholly owned subsidiary, Nyotron (USA), Inc. (the "US Subsidiary") in the United States of America. The company started its operation on November 2015 as a sales and marketing branch.

On October 20, 2017, the Company established a wholly owned subsidiary, in the United Kingdom (the "UK Subsidiary"), as a sales and marketing branch for the European market. As of As of March 2018, the UK subsidiary ceased its operations.

- b.** The continuance of the Company's operation as a going concern is subject to receiving additional funding from its shareholders and other investors and revenue growth. During the years ended December 31, 2018 and 2017, the Company has suffered losses from operations, presented negative cash flows from operations and has limited cash resources. These factors raise substantial doubt about its ability to continue as a going concern. The financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of this uncertainty.

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES:

a. Account principles

The financial statements of the company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) and IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) applicable to companies reporting under IFRS. The financial statements have been prepared under the historical cost convention.

b. Use of estimates for the preparation of financial statements

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires management to make estimates about the assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities in the financial statements and the amounts of expenses during the reported period. Actual results could differ from those estimates.

c. Principles of Consolidation

Subsidiaries are all entities over which the Company has control. The Company controls an entity when the Company is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Company. They are deconsolidated from the date that control ceases. The consolidated financial statements include the accounts of Nyotron Information Security Ltd. and its subsidiaries. All inter-company balances and transactions have been eliminated upon consolidation.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

d. Cash and cash equivalents

The Company considers all highly liquid investments, which include short-term bank deposits (up to three months from date of deposit) that are not restricted as to withdrawal or use to be cash equivalents.

e. Restricted cash

Restricted cash consist of cash deposits for office rent and lines of credit.

f. Functional currency

The consolidated financial statements are presented in U.S. Dollar (" \$" or "USD"), which is the functional currency of the Company. The Company changed its functional currency from New Israeli Shekels ("NIS") to USD on January 1, 2016 (the "Transition date"), in accordance with International Accounting Standard No. 21 - "The effects of changes in foreign exchange rates". The currency translation adjustment reserve as of the Transition date amounted to \$231,844.

g. Trade Accounts receivable, net

Trade accounts receivable are typically due from customers within 30 – 60 days. Trade accounts receivable balances are stated at amounts due from customer net of an allowance for doubtful accounts. Accounts outstanding longer than the contractual payment terms are considered past due. The Company determines its allowance by considering a number of factors, including the length of time the trade accounts receivable are past due, customer's current ability to pay its obligation to the Company and the condition of the general economy and the industry as a whole. The Company writes-off trade accounts receivable when they become uncollectible. Payments subsequently received on such receivables are credited to the allowance for doubtful accounts. The allowance for doubtful accounts is determined with respect to specific debts that are doubtful of collection.

h. Property and equipment

Property and equipment are stated at cost, net of accumulated depreciation. Depreciation is computed by the straight-line method over the estimated useful life of the assets.

Annual rates of depreciation are as follows:

	<u>%</u>
Computers and software	33
Office furniture and equipment	6-15
Leasehold improvements	20

Leasehold improvements are amortized utilizing the straight-line method over the term of the lease (including option terms when applicable) or the estimated useful life of the improvements, whichever is shorter.

i. Trade payables

Trade payables are obligations to pay for services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Accounts payable are classified as current liabilities if payment is due within one year or less (or in the normal operating cycle of the business if longer). If not, they are presented as non-current liabilities. Trade payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

j. Employee benefits:

1) Pension and retirement benefit obligations

The Company operates a number of post-employment defined contribution plans.

A defined contribution plan is a program that benefits an employee after termination of employment, under which the Company regularly makes fixed payments to a separate and independent entity so that the Company has no legal or constructive obligation to pay additional contributions if the fund does not hold sufficient assets to pay all employees the benefits relating to employee service in the current and prior periods. The fund assets are not included in the Company's statement of financial position.

The Company operates pension and severance compensation plans subject to Section 14 of the Israeli Severance Pay Law. The plans are funded through payments to insurance companies or pension funds administered by trustees. In accordance with its terms, the plans meet the definition of a defined contribution plans as defined above.

2) Vacation and recreation pay

Under Israeli law, each employee is entitled to vacation days and recreation pay, both computed on an annual basis. The entitlement is based on the period of employment. The Company records a liability and an expense for vacation and recreation pay, based on the benefit accumulated for each employee.

k. Research and development

Costs incurred in connection with the research and developments of the Company's products are expensed as incurred.

l. Revenue recognition

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable. Amounts disclosed as revenue are net of discounts.

The Company recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, it is probable that future economic benefits will flow to the entity and specific criteria have been met for each of the Company's activities as described below. The Company's estimates are based on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement.

1) Software license

Revenues from perpetual software license are recognized upon delivery of the software to the customer, provided that the amount of revenue can be reliably measured, it is probable that future economic benefits will flow to the entity and future or current costs related can be reliably measured.

Until December 31, 2017 revenues from time-based software license were recognized on straight-line basis through the subscription period. Commencing January 1, 2018 the Company adopted IFRS 15, under which time-based software license is recognized upon commencement of the license period.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

- 2) Services revenues
Revenues from maintenance are recognized on a straight-line basis through the service period.
- 3) Multiple elements
The Company offers certain arrangements whereby a customer can purchase a perpetual license together with a maintenance agreement. Where such multiple-element arrangements exist, the amount of revenue allocated to each element is based upon the relative fair values of the various elements. The fair value of the maintenance element is determined to be a certain percentage of each arrangement and is based on Company's price list.

m. Share based compensation

For share based compensation plans classified as an equity award, the Company measures compensation cost at the grant date based on the fair value of the award and recognizes compensation cost upon probable attainment of specified performance conditions and over the service period. The Company uses the Black-Scholes option valuation model to estimate the grant date fair value. In estimating this fair value, there are certain assumptions that the Company uses, as disclosed in note 7, to determine the amount of share based compensation, consisting of the fair value of Company's Ordinary shares, expected life of the option, risk free interest rate, dividend yield, and volatility. The use of a different estimate for any one of these components could have a material impact on the amount of calculated compensation expense.

n. Deferred taxes

Deferred income taxes are recognized, using the liability method, for temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements.

Deferred income taxes are determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the statement of financial position date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realized or the deferred income tax liability is settled. Deferred income tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized. Since the Company is unable to assess whether it will have taxable income in the foreseeable future, no deferred taxes were recorded in these financial statements.

o. Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

The Company uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

Level 1 —	Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
Level 2 —	Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable directly or indirectly.
Level 3 —	Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

p. New and Amended IFRS and Interpretations

New International Financial Reporting Standards, Amendments to Standards and New interpretations

Standards, amendments and interpretations which are effective for the financial year beginning on January 1, 2018 are not material to the company.

1) IFRS 9 - "Financial instruments"

The standard addresses the classification, measurement and recognition of financial assets and financial liabilities. The complete version of IFRS 9 was issued in July 2014. It replaces the guidance in IAS 39 that relates to the classification and measurement of financial instruments. IFRS 9 retains but simplifies the mixed measurement model and establishes three primary measurement categories for financial assets: amortized cost, fair value through OCI and fair value through P&L.

The basis of classification depends on the entity's business model and the contractual cash flow characteristics of the financial asset. Investments in equity instruments are required to be measured at fair value through profit or loss with the irrevocable option at inception to present changes in fair value in OCI not recycling. There is now a new expected credit losses model that replaces the incurred loss impairment model used in IAS 39. For financial liabilities there were no changes to classification and measurement except for the recognition of changes in own credit risk in other comprehensive income, for liabilities designated at fair value through profit or loss. IFRS 9 relaxes the requirements for hedge effectiveness by replacing the bright line hedge effectiveness tests. It requires an economic relationship between the hedged item and hedging instrument and for the 'hedged ratio' to be the same as the one management actually use for risk management purposes. Contemporaneous documentation is still required but is different to that currently prepared under IAS 39. The standard is effective for accounting periods beginning on or after January 1, 2018. Early adoption is permitted. The impact of IFRS 9 on the Company's financial statement is immaterial.

2) IFRS 15 - "Revenue from contracts with customers"

In accordance with the standard, the Company recognizes revenue when it satisfies performance obligations by transferring control over the goods or services to the customers. Revenue is measured based on the consideration that the Company expects to receive for the transfer of the goods or services specified in a contract with the customer, taking into account rebates and discounts, excluding amounts collected on behalf of third parties, such as value added taxes. With respect to sales that constitute a revenue arrangement with multiple performance obligations, the transaction price is allocated to separate performance obligations based of their relative stand-alone selling

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

prices.

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

The performance obligations are separately identifiable where the customer can benefit from the good or service on its own or together with other resources that are readily available to the customer and the Company's promise to transfer the good or service to the customer is separately identifiable from other promises in the contract. The performance obligations are mainly software license and related maintenance. Revenues from software license are generally recognized at the time of contract execution and revenues from maintenance are recognized over time as the services are rendered to the customer, and all other revenue recognition criteria are met.

The standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018.

The Company adopted the standard using the modified retrospective approach on January 1, 2018, resulting in a decrease of \$169 thousand in accumulated deficit.

The most significant impact of the standard relates to Company's accounting for certain software license revenue. For time-based software license, the Company recognizes license revenue at the time of contract execution rather than over the subscription period.

3) IFRS 16 - "Leases"

The standard requires lessees, with certain exceptions, to recognize a lease liability reflecting future lease payments and a "right of use asset" for lease contracts. The standard is effective for annual periods beginning on or after January 1, 2019, with earlier application permitted if IFRS 15, "Revenue from contracts with customers", is also applied. The Company has examined the expected effects of the application of IFRS 16 on its consolidated financial statements. The Company intends to apply IFRS 16 on the date it becomes effective as from the first quarter of 2019, in accordance with the transitional directive, which allows recognition of the cumulative effect of the initial application as an adjustment to the opening balance of equity of initial application.

Based on such examination, management concluded that the implementation of IFRS 16 will not have a material effect on its consolidated financial statements.

NOTE 3 - PROPERTY AND EQUIPMENT, net:

The composition of property and equipment, grouped by major classifications in 2018, are as follows:

	December 31	
	2018	2017
	U.S. Dollars	
Cost:		
Computers and software	539,782	474,017
Leasehold improvements	59,759	59,759
Office furniture and equipment	91,162	88,792
L e s s - Accumulated depreciation	<u>(425,764)</u>	<u>(257,464)</u>
	<u>264,939</u>	<u>365,104</u>

Depreciation expenses totaled \$ 169,508 and \$ 118,941 for the year ended December 31, 2018 and 2017, respectively.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 4 - LIABILITY FOR SEVERANCE PAY

Israeli labor law generally requires payment of severance pay upon dismissal of an employee or upon termination of employment in certain other circumstances. All of Company's employees are signed on Section 14 of the compensation act. Pursuant to section 14 of the Severance Compensation Act, 1963 ("Section 14"), all the Company's employees are entitled to monthly deposits, at a rate of 8.33% of their monthly salary, made in their name with insurance companies. The Company's severance pay liability to its employees is fully covered by purchase of insurance policies. Payments in accordance with Section 14 relieve the Company from any future severance payments in respect of those employees and as such the Company may only utilize the insurance policies for the purpose of disbursement of severance pay.

Additional liability for severance pay was made in respect of one of the company's employee for the period he was not signed on Section 14 of the compensation act. The aforementioned liability is calculated pursuant to Israeli Severance Pay Law based on the most recent salary of the employees multiplied by the number of years of employment as of the date the employee signed on Section 14. The liability is presented on the undiscounted basis as a long-term liability. The company recorded an expense for the net increase in its severance liability by making a monthly deposit with severance pay funds.

The deposited funds include profits accumulated up to the balance sheet date. The deposited funds may be withdrawn only upon the fulfillment of the obligations pursuant to Israeli Severance Pay Law or labor agreements. The value of the deposited funds is based on the cash surrender value of these policies and includes profits (or loss) accumulated through the balance sheet date. The amounts funded are presented separately as funds in respect of employee rights upon retirement.

NOTE 5 - COMMITMENTS:

a. Lease agreements

In May 2016, the Company entered into a lease agreement for the office space used by the Company for a period of 35 months with a lease extension option for additional 24 months. The Company intends to extend the lease agreement further to the additional 24 months.

On August 19, 2015 the US Subsidiary entered into a lease agreement for the office space used by the Company for a period of 30 months starting January 1, 2016.

On August 28, 2017 the US Subsidiary entered into an additional lease agreement for a period of 13.5 month starting September 15, 2017. The US Subsidiary intends to extend the lease agreement further to the additional 13.5 months.

Future minimum lease payments under the above lease agreements are as follows:

<u>Year ended on:</u>	<u>USD</u>
December 31, 2019	175,702
December 31, 2020	124,408

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 5 - COMMITMENTS (continued):

b. Vehicle leases

The Company leases vehicles under operating lease agreements.

Future minimum lease payments under the above lease agreement are as follows:

	<u>U.S. Dollars</u>
Years ending December 31:	
2019	13,869
2020	3,768
	<u>17,637</u>

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY:

a. Share capital

The share capital as of December 31, 2018 and 2017 is composed of ordinary shares and preferred A, A1 and B shares, NIS 0.01 par value as follows:

	<u>December 31</u>			
	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>
	<u>Number of shares</u>		<u>Number of shares</u>	
Ordinary shares	315,678	66,537	100,000	65,300
Preferred Share A	87,840	79,788	87,840	79,788
Preferred Share A1	24,704	24,704	24,704	24,704
Preferred Share B	57,130	57,130	-	-

b. Series A, A1 and B preferred shares

On July 10, 2017, the Company entered into a Series A Preferred Share Purchase Agreement with certain investors under which the Company will issue up to 87,840 shares of series Preferred A Shares, par value 0.01 NIS each, at a \$204.92 Price per share.

As of December 31, 2017, the Company received \$16,235 thousand, net of issuance costs, and it issued 79,788 Preferred A Shares.

On January 5, 2017, the Company entered into a Convertible Loan Agreement (the "CLA") with certain of its existing shareholders (the "Lenders"). The Lenders granted the Company a loan of \$3.5 million, which will be transferred in three equal installments, for 12 months period or earlier depends on the accordance of a liquidation event or IPO (as defined in the CLA). On June 12, 2017, the Company entered into a joinder CLA with one of the Lenders. The Lender granted the Company an additional loan of \$550 thousand. The convertible loans shall convert to non-assessable shares of the most senior class of equity securities issued in the course of such qualified financing bearing the same privileges as such securities and a discounted price as defined in the CLA.

On July 10, 2017 as part of the series A preferred share purchase agreement, the convertible loans were converted into 24,704 Series A-1 Preferred Shares, par value 0.01 NIS each. Each share is entitled to one vote and to receive dividends as declared in the Company's Article of Association.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued):

On September 26, 2018, the Company entered into a Series B Preferred Share Purchase Agreement with certain investor under which the Company will issue up to 57,130 shares of series Preferred B Shares, par value 0.01 NIS each, at a \$175.04 Price per share.

As of December 31, 2018, the Company received \$9,960 thousand, net of issuance costs, and it issued 57,130 Preferred B Shares.

As stated in the Company's Article of Association (the "Articles") the Series A Preferred, together with the Series A-1 Preferred and the Series B Preferred, shall be referred herein collectively as the "Preferred Shares".

The Preferred Shares, unless otherwise specified in the Articles, confer on the holders thereof all rights accruing to holders of Ordinary Shares in the Company, and in addition bear the following rights:

Voting

Each holder of a Preferred Share shall have one vote for each Ordinary Share into which such Preferred Share held by him could be converted as provided in the Articles.

Conversion

Each Preferred Share shall be convertible, at the option of the respective holder(s) thereof, at any time and from time to time, and without the payment of additional consideration by the holder thereof, into such number of fully paid and non-assessable Ordinary Shares as is determined by dividing the applicable Original Issue Price of such Preferred Share by the applicable Conversion Price (as defined below) at the time in effect for such share.

Upon the earlier of (i) immediately prior to the closing of an IPO, (ii) the date specified by vote or written consent of the Preferred Shares Majority (the time of occurrence of the event set forth in sub-article (i) or the date specified in sub-article (ii), the ("Mandatory Conversion Date")), (A) all outstanding Preferred Shares shall automatically be converted into fully paid and nonassessable Ordinary Shares, as is determined by dividing the applicable Original Issue Price of such Preferred Shares by the applicable Conversion Price (as defined below) at the time in effect for such Preferred Shares, and (B) the Preferred Shares so converted may not be reissued by the Company as shares of such series.

Dividend or Liquidation

In the event of (i) any liquidation, dissolution, bankruptcy, or winding up of the Company (whether voluntary or involuntary), or a Deemed Liquidation (each, a "Distribution Event") any and all funds, assets or proceeds (whether cash, capital, surplus, earnings, Equity Securities or other property of any kind) distributed or available for distribution to the Shareholders, or to which Shareholders are entitled to receive pursuant to any Distribution Event, (the "Distributable Proceeds") shall be distributed among the Shareholders in accordance with the following order of preference and priority:

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued):

- 1) The holders of the Preferred B Shares shall be entitled to receive on a pro rata basis among themselves, prior to and in preference to any distribution of any of such Distributable Proceeds to the holders of any other classes of shares by reason of their ownership thereof, in respect of each Preferred B Share an amount per share equal to the greater of (i) one time (100%) the Original Issue Price of such Preferred B Share plus any declared but unpaid dividends thereon plus interest at the rate of 6% per annum on such Original Issue Price of such Preferred B Share, in each case from the date of issuance thereof and compounded annually, less the aggregate amount of any dividends or other distributions distributed in respect of each such share pursuant to this Article, or (ii) such amount per share as would have been payable had all Preferred B Shares been converted into Ordinary Shares pursuant to the terms of these Articles immediately prior to such Distribution Event (the amount payable pursuant to this sentence with respect to the Preferred Shares is hereinafter referred to as the "Preferred B Shares Preference"). If upon any such Distribution Event, the Distributable Proceeds shall be insufficient to pay the holders of the Preferred B Shares the Preferred B Shares Preference in full, then, the holders of the Preferred B Shares shall share ratably in any distribution of the Distributable Proceeds to them pursuant to this Subsection (a) in proportion to the respective amounts which would otherwise be payable in respect of the Preferred B Shares held by them upon such distribution if all amounts payable on or with respect to such shares were paid in full.
- 2) The holders of the Preferred A Shares and Preferred A-1 Shares shall be entitled to receive on a pro rata basis among themselves, prior to and in preference to any distribution of any of such Distributable Proceeds to the holders of the Ordinary Shares (including the Consented Shares) by reason of their ownership thereof, in respect of each Preferred A Share or Preferred A-1 Share an amount per share equal to the greater of (i) one time (100%) the Original Issue Price of such Preferred A Share or Preferred A-1 Share plus any declared but unpaid dividends thereon plus interest at the rate of 6% per annum on such applicable Original Issue Price of such Preferred A Share or Preferred A-1 Share, in each case from the date of issuance thereof and compounded annually, less the aggregate amount of any dividends or other distributions distributed in respect of each such share pursuant to this Article, or (ii) such amount per share as would have been payable had all Preferred A Shares or Preferred A-1 Shares have been converted into Ordinary Shares pursuant to the terms of these Articles immediately prior to such Distribution Event (the amount payable pursuant to this sentence with respect to the Preferred Shares is hereinafter referred to as the "Preferred A Shares Preference"). If upon any such Distribution Event, the Distributable Proceeds shall be insufficient to pay the holders of the Preferred A Shares and Preferred A-1 Share the Preferred Shares Preference in full, then, the holders of the Preferred A Shares and Preferred A-1 Share shall share ratably in any distribution of the Distributable Proceeds to them pursuant to this Subsection (b) in proportion to the respective amounts which would otherwise be payable in respect of the Preferred A Shares and Preferred A-1 Share held by them upon such distribution if all amounts payable on or with respect to such shares were paid in full.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued):

- 3) The holders of the Consented Shares shall be entitled to receive on a pro rata basis among themselves, prior to and in preference to any distribution of any of such Distributable Proceeds to the holders of any other Ordinary Shares by reason of their ownership thereof, in respect of each Consented Share an amount per share equal to the greater of (i) one time (100%) the Original Issue Price of each Consented Share plus any declared but unpaid dividends thereon plus interest at the rate of 6% per annum on such applicable Original Issue Price of such share, in each case from the date of issuance thereof, less the aggregate amount of any dividends or other distributions distributed in respect of each such share pursuant to this Article, or (ii) the pro rata portion, for each Consented Share, of all the Distributable Proceeds, assuming distribution of all Distributable Proceeds among the holders of Ordinary Shares and Preferred Shares on a pro rata basis in proportion to the number of Ordinary Shares held by the respective holders thereof on an As-Converted Basis (for the avoidance of doubt, such pro-rata calculation for the holders of Consented Shares shall take into account the 2013 Shares Preference) (the amount payable pursuant to this sentence with respect to the Consented Shares is hereinafter referred to as the "Consented Shares Preference"). If upon any such Distribution Event, the Distributable Proceeds shall be insufficient to pay the holders of the Consented Shares the Consented Shares Preference in full, then, the holders of the Consented Shares shall share ratably in any distribution of the Distributable Proceeds to them pursuant to this Subsection (c) in proportion to the respective amounts which would otherwise be payable in respect of the Consented Shares held by them upon such distribution if all amounts payable on or with respect to such shares were paid in full.
- 4) After the payment of the Preferred B Shares Preference, the Preferred A Shares Preference and the Consented Shares Preference in full, the remaining Distributable Proceeds (if any) shall be distributed among the holders of the 2013 Agreement Shares, pro rata based on the number of the 2013 Agreement Shares held by each such holder, in respect of each 2013 Agreement Share an amount per share equal to the greater of (i) one time (100%) the Original Issue Price of each 2013 Agreement Shares plus any declared but unpaid dividends thereon plus interest at the rate of 6% per annum on such applicable Original Issue Price of such share, in each case from the date of issuance thereof, less the aggregate amount of any dividends or other distributions distributed in respect of each such share pursuant to this Article, or (ii) the pro rata portion, for each 2013 Agreement Share, of all the Distributable Proceeds, assuming distribution of all Distributable Proceeds among the holders of Ordinary Shares and Preferred Shares on a pro rata basis in proportion to the number of Ordinary Shares held by the respective holders thereof on an As-Converted Basis (for the avoidance of doubt, such pro-rata calculation for the holders of 2013 Agreement Shares shall take into account the Consented Shares Preference) (the amount payable pursuant to this sentence with respect to the 2013 Agreement Shares is hereinafter referred to as the "2013 Shares Preference").
- 5) After the payment of the Preferred B Shares Preference, the Preferred A Shares Preference, the Consented Shares Preference and the 2013 Shares Preference in full, the remaining Distributable Proceeds (if any) shall be distributed among the holders of the remaining Ordinary Shares (i.e. excluding the Preferred Shares, Consented Shares and the 2013 Agreement Shares), pro rata based on the number of the shares held by each such holder on an As-Converted Basis.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued):

Registration Rights

The Company and the Investors entered into an Investor Rights Agreement (hereafter "IRA") which shall govern the rights of the Investors and certain holders (collectively herein "the Holders") to cause the Company to register shares of the Company's Ordinary Shares, issued or issuable to them. The IRA was amended and restated on July 10, 2017.

If the Company proposes to register any of its stock or other securities under the Securities Act in connection with the public offering of such securities other than in a demand registration under, the Company shall notify all Holders (as defined in the IRA) of Registrable Shares in writing at least twenty (20) days prior to the filing of any registration statement under the Securities Act for purposes of an offering of securities of the Company (including, but not limited to, registration statements relating to secondary offerings of securities of the Company, but other than registration relating solely to employee benefit plans on Form S-8 or similar forms that may be promulgated in the future, or a registration relating solely to a SEC Rule 145 transaction on Form F-4 or similar forms that may be promulgated in the future) and will afford each such Holder of Registrable Shares (as defined in the IRA) requesting to be included in such registration, an opportunity to include in such registration statement all or part of such of Registrable Shares held by such Holder. Each Holder desiring to include in any such registration statement all or any part of the of Registrable Shares held by it shall, within twenty (20) days after delivery of the above described notice by the Company, so notify the Company in writing specifying the number of Registrable Shares requested to be included, and the Company shall include in such registration all of the of Registrable Shares indicated in such request, so as to permit the disposition of the shares so registered. If a Holder decides not to include all of its Registrable Shares in any registration statement thereafter filed by the Company, such Holder shall nevertheless continue to have the right to include any Registrable Shares in any subsequent registration statement or registration statements as may be filed by the Company with respect to offerings of its securities.

At any time following the closing of the IPO (as defined in the IRA) and until the fifth anniversary thereafter, the Initiating Holders (as defined in the IRA) may request in writing that all or part of the Registrable Shares shall be registered for trading on any securities exchange. Within thirty (30) days of the delivery of such written request by the Initiating Holders, the Company shall give written notice of such request to all Holders, and use its reasonable efforts to effect, as promptly as reasonably possible, the registration under the Securities Act of the Registrable Shares that the Holders as are specified in the Initiating Holders' request, together with the Registrable Shares of any Holder(s) joining in such request as are specified in a written request received by the Company within the above 30-day period. The number of occurrences of the registration shall be two.

c. Share based compensation

On December 31, 2015 the Company's board of directors approved a new employee and service provider's stock option plan (the "Plan"). Under the plan options may be granted to employees, officers, directors and consultants. Each option can be exercised to purchase one Ordinary Share of NIS 0.01 par value of the Company. The options shall vest and become exercisable in accordance with the Plan and each notice of share option grant.

The options granted to Israeli employees are subject to the terms stipulated by Section 102 of the Israeli Income Tax Ordinance. The Company elected the capital gains track for its employees.

Following the resolution of the Board of Directors of the Company dated May 21, 2018, and the approval of the Israeli Tax Authority dated July 19, 2018 the exercise price of 7,298 options shall be reduced to US\$ 71.49 per option.

Furthermore, pursuant to a tax ruling from the Israeli Tax Authority received by the Company, the tax benefits under the trustee capital gains route under Section 102 of the Israeli Income Tax Ordinance [New Version] 1961 will be retained however the new re-priced options shall be subject to a new holding period of twenty-four months commencing from the re-pricing date which is July 17, 2018.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 6 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued):

All Other terms of those options shall not be affected or changed by this amendment and shall continue in full force and effect.

The following table summarizes information about options under the Company's plan outstanding at December 31, 2018 and 2017:

	December 31			
	2018		2017	
	Number	Weighted average exercise price (USD)	Number	Weighted average exercise price (USD)
Options outstanding at beginning of year	23,100	121.25	12,512	14.98
Changes during the year:				
Forfeited	(3,225)	107.00	-	-
Exercised	(1,237)	0.01	(4,517)	12.73
Expired	(6,523)	69.09	(11)	140.63
Granted	22,839	61.97	15,116	111.71
Options outstanding at year-end	34,954	75.73	23,100	121.25
Options exercisable at year-end	6,374	73.31	9,594	112.64

Total share-based compensation expenses recognized during the years ended on December 31, 2018 and 2017 were USD 432,076 and USD 190,248, respectively.

The fair value of option granted was estimated using the Black - Scholes option-pricing model. The assumptions used to value options granted during 2018 were as follows:

	%
Risk-free interest rate	3%
Expected term (in years)	4.44
Dividend yield	0%
Volatility	75%

NOTE 7 - TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

During the years ended on 31 December 2018 and 2017, the Company paid to its shareholders which are employed by the Company payroll expenses of approximately \$352,000 and \$590,000, respectively.

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 8 - SUPPLEMENTARY FINANCIAL STATEMENT INFORMATION:

Statement of financial position:

		December 31	
		2018	2017
		U.S. dollars	
a. Other current assets:			
Institutions		79,213	77,466
Prepaid expenses		194,291	307,421
Employee Advances		-	53,480
Other		3,353	3,085
		<u>276,857</u>	<u>441,452</u>
b. Other accounts payable and accruals:			
Employees and related institutions		71,801	303,856
Government institutions		104,401	138,327
Provision for vacation and recovery		187,986	289,062
Accrued expenses		189,535	194,001
Other		47,588	67,772
		<u>601,311</u>	<u>993,018</u>

Statement of operation:

		Year ended December 31	
		2018	2017
		U.S. dollars	
c. Research and development:			
Payroll and related expenses		4,099,702	3,095,328
Rent and related expenses		260,644	319,552
Consulting and professional fees		637,499	675,889
Refreshments and employee gifts		178,275	27,356
Computers maintenance and rental of equipment		212,044	244,336
Vehicle Expenses		25,021	38,316
Product development and design		7,371	74,498
Depreciation		112,260	84,536
Travel abroad		44,196	51,605
Other		7,917	58,363
		<u>5,584,929</u>	<u>4,669,779</u>
d. General and administrative:			
Payroll and related expenses		1,467,436	931,278
Rent and related expenses		104,310	91,134
Legal fees		104,443	166,028
Recruitment fees		19,548	60,658
Vehicle Expenses		24,982	25,930
Professional fees		475,973	278,902
Depreciation		15,798	13,757
Travel abroad		140,315	17,163
Other		149,711	119,519
		<u>2,502,516</u>	<u>1,704,369</u>
e. Sales and marketing:			
Payroll and related expenses		2,189,215	2,793,851
Marketing and advertising		729,206	653,892
Consulting		349,514	553,513
Travel abroad		210,450	81,895
Rent and related expenses		142,809	378,592
Vehicle Expenses		11,365	18,531
Depreciation		24,207	14,183
Refreshments and employee gifts		70,921	13,896
Other		177,783	73,419
		<u>3,905,470</u>	<u>4,581,772</u>

NYOTRON INFORMATION SECURITY LTD.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

NOTE 9 - TAXES ON INCOME:

a. Tax rates

The Company is taxed under the Israeli law and its U.S. and UK subsidiaries are taxed under the federal law of the U.S and UK, respectively.

On January 5, 2016, the Law for Amendment of Income Tax Ordinance (Amendment No. 216), 2016 was published in Reshumot (the Israeli government official gazette), enacting, among other things, decreasing the corporate tax rate beginning in 2016 and thereafter to 25% (instead of 26.5%).

In December, 2016, the Law for Change of National Priorities (Legislative Amendments for Achieving the Budgetary Goals for 2017-2018), 2016 came into effect, enacting, among other things, reducing the corporate tax in 2017 to 24% and in 2018 and thereafter to 23%.

The US subsidiary overall U.S. income tax rates (federal plus states) is up-to 40%.

On December 22, 2017, the Tax Cuts and Jobs Act (the "Act") was enacted into law. The new legislation represents fundamental and dramatic modifications to the U.S. tax system. The Act contains several key tax provisions that will impact the Company's U.S. subsidiaries, including the reduction of the maximum U.S. federal corporate income tax rate from 35% to 21%, effective January 1, 2018. Other significant changes under the Act include, among others, a one-time repatriation tax on accumulated foreign earnings, a limitation of net operating loss deduction to 80% of taxable income, and indefinite carryover of post-2017 net operating losses. The Act also repeals the corporate alternative minimum tax for tax years beginning after December 31, 2017. Losses generated prior to January 1, 2018 will still be subject to the 20-year carryforward limitation and the alternative minimum tax. Other potential impacts due to the Act include the repeal of the domestic manufacturing deduction, modification of taxation of controlled foreign corporations, a base erosion anti-abuse tax, modification of interest expense limitation rules, modification of limitation on deductibility of excessive executive compensation, and taxation of global intangible low-taxed income.

b. Tax assessment

The Company's tax assessments through 2013 are considered final.

c. Carry forward losses

As of December 31, 2018, carry forward losses of the Company amounted to approximately \$31,800 thousand (NIS 119 million). Carry forward losses may be deductible against future taxable income. Management currently believes that since the Company had suffered a net loss since its inception, it is more likely than not that the deferred tax regarding that carry forward losses will not be realized in the foreseeable future
