



דוח תקופתי לשנת 2019

תוכן עניינים

עמוד

2	תיאור עסקי התאגיד	חלק א'
55	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	חלק ב'
69	דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	חלק ג'
178	פרטים נוספים על התאגיד	חלק ד'
189	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ה'

52-003412-5	מס' החברה ברשם החברות:
מגדלי אור A רח' הברזל 27 ת"א 6971039	המען הרשום של התאגיד:
limor@msgroup.co.il	כתובת הדואר האלקטרוני:
03-7684949	מספר טלפון:
03-6442099	מספר פקס:
31 בדצמבר 2019	תאריך הדוח על המצב הכספי:
31 במרץ 2020	תאריך הדוח:

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 דיבידנדים	7
פרק ב' - מידע אחר על החברה	
5. מידע כספי ואודות 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	22
9. השקעות בתחום הנדל"ן	26
10. השקעות בתחום המימון	43
פרק ד' - מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה	
11. תחרות	50
12. הון אנושי	50
13. הון חוזר	50
14. מימון	50
15. מיסוי	54
16. הליכים משפטיים	54
17. יעדים ואסטרטגיה עסקית	54
18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה	54
19. דיון בגורמי סיכון	54

מבטח שמיר אחזקות בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את הדוח התקופתי לשנת 2019. 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 2019.
הדוחות הכספיים -	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 2019.
מועד פרסום הדוח או תאריך/מועד הדוח -	31 במרץ 2020.
תקופת הדוח -	התקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2019 והמסתיימת ביום 31 בדצמבר 2019.

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 2019 (בהתאם לסיווג למגזרי פעילות ברי דיווח):



(*) התרשים ערוך לפי תחומי פעילות ולא לפי החזקה סטטוטורית. לחברה חברות בת בבעלות מלאה באמצעותן מוחזקות החברות שבתרשים ("חברות צינור"), כדלהלן: מבטח שמיר השקעות (93) בע"מ, מבטח שמיר נדל"ן בע"מ ("מבטח שמיר נדל"ן"), מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן בע"מ, מבטח שמיר פיננסיים בע"מ ("מבטח שמיר פיננסיים"), 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.נ.מ. נדל"ן בע"מ ושותפות MSUS L.P.

(**) לקבוצה 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 29 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, העוסקת בייצור חשמל באלון תבור.	33.33%	MRC Alon Tavor Power Ltd. ("MRC")
8.2.3	חברה פרטית אנגלית, הפועלת בתחום טיפוח, גידול ועיבוד מטעי קקאו וכן ייצור, הפצה ומכירת קקאו במדינות שונות.	23.98%	Bean & Co. Global Ltd. ("Bean")
8.2.4	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 בהוד 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%	("BON") נכס נדל"ן מניב בארה"ב
9.4.2.3	חברה פרטית, העוסקת בפיתוח, הפעלה, תחזוקה, ניהול והחכרה של תשתיות פאסיביות לרשתות	27.5%	Tower Vision Jersey ("TVJ")

שם החברה/נכס	שיעור החזקה	פעילות	סעיף בדוח
		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 ("דוידסון")	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
16 באפריל 2019	4.00 ש"ח	38,078

4.2 מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

4.3 רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מסתכמת לסך של כ- 814 מיליון ש"ח.

פרק ב: מידע אחר

5. מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 28 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 ידה; (ב) מפעולות מימוש או רכישה או עדכון ערך של החזקות באותן חברות על ידי החברה; ו-(ג) מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות או הכנסות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.

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

בתוצאותיה העסקיות של החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת, בין היתר, עקב: (א) עיתוי המימושים שמבצעות החברה והחברות המוחזקות על ידה; (ב) השפעות שינויים במחירי ניירות הערך בשוקי ההון; ו-(ג) שינויים בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות על ידה, 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 העולמית¹

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 זמינותן ותנאיו של מימון מגופים פיננסיים ומבנקים.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2019 חלה האטה משמעותית בפעילות הגלובלית בפועל

¹ על פי נתוני בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית - המחצית השנייה של 2019

ובציפיות לפעילות בעתיד והסיכונים כלפי מטה התגברו על רקע מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין והברקזיט. כתוצאה מכך, חלה תפנית במדיניות המוניטרית בעולם ובנקים מרכזיים רבים הורידו ריביות, ביניהם ארה"ב וגוש האירו. הוועדה דנה בהשפעה אפשרית של ההתפתחויות השליליות בעולם על היצוא הישראלי וציינה שהן יוצרות סיכון לפגיעה, במיוחד אם הפגיעה תתבטא בענף הטכנולוגיה העילית. בתום המחצית השנייה של שנת 2019 פחתה אי-הוודאות סביב מאזן הסיכונים בעקבות התבהרות המצב הפוליטי לאחר הבחירות בבריטניה ובעקבות הדיווחים באשר להסכמה על החלק הראשון בהסכם הסחר בין ארה"ב וסין. במהלך המחצית השנייה חלה תפנית במדיניות המוניטרית בעולם, ביום 3 במרץ 2020 הבנק הפדרלי הוריד את הריבית הבסיסית בחצי אחוז ל-1%-1.25%. גוש האירו הותיר את הריבית המוניטרית ברמה שלילית, וההערכה, שהיא תיוותר ברמתה הנוכחית לפחות עד המחצית הראשונה של שנת 2020.

על רקע ההאטה בפעילות הריאלית העולמית וההתגברות המשמעותית של הסיכונים כלפי מטה ורמת האינפלציה הנמוכה בחלק מהמדינות, העמיקו בנקים מרכזיים רבים את מדיניותם המרחיבה והורידו את הריביות המוניטריות.

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 ושיערי 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 בשיערי החליפין של מטבעות זרים, שינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ושינויים בשיעורי הריבית השקלית, ראו ביאור 26 ח' לדוחות הכספיים.

6.5. הכלכלה הישראלית²

הפעילות הריאלית המקומית – הנתונים במחצית השנייה של 2019 ובתחילת המחצית של שנת 2020 ("התקופה הנסקרת") תמכו בהערכות הוועדה המוניטרית של בנק ישראל לפיה המשק הישראלי נמצא בקרבת תעסוקה מלאה וצמיחת התוצר דומה לקצב הצמיחה הפוטנציאלי של כ-3%. שוק העבודה המשיך להיות הדוק במהלך התקופה הנסקרת, דבר שהתבטא בשיעור נאה של עליית שכר בהובלת הסקטור העסקי, שיעור גבוה של משרות פנויות לצד שיעור אבטלה הנמוך ביותר היסטורית. עם זאת, מספר אינדיקטורים הצביעו, שייתכן שההידוק בשוק העבודה נחלש מעט לקראת תום שנת

2 על פי נתוני בנק ישראל, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ונתוני משרד הבינוי והשיכון.

2019.

על פי נתוני החשבונאות הלאומית שפורסמו בתקופה הנסקרת, צמח התוצר במחצית הראשונה של שנת 2019 ב-3.4% וב-4.1% ברבעון השלישי לשנת 2019, אולם הצמיחה הגבוהה שיקפה עלייה חדה בייבוא המכונות, שלפי הערכות בנק ישראל הצמיחה, בניכוי הערך המוסף הכרוך ביבוא מכונות הייתה מתונה יותר ונמוכה מ-3%. שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים במשק המשיך לרדת ובתום המחצית הנסקרת הגיע לרמת שפל היסטורי של 3.5%. שיעור המשרות הפנויות במשק היה ברמה גבוהה של 3.5%. שוק העבודה נותר הדוק: הדבר התבטא ביחס נמוך בין שיעור אבטלה לשיעור המשרות הפנויות.

התפרצות נגיף הקורונה בסין ובעולם משרה אי ודאות על מגוון תחומים - הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל, ההשפעות על האינפלציה ועל השווקים הפיננסיים. מאז סוף חודש פברואר 2020 חלה התפשטות רחבה של נגיף הקורונה למדינות רבות בעולם, לרבות ישראל, אשר הביאו לעצירה כמעט מוחלטת של כניסת תיירים לישראל.

המשך ו/או התגברות/התפשטות הנגיף, וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על התכנסויות, נסיעות והתקהלויות בישראל ובעולם, עלולים להביא להשפעה שלילית מהותית על תחומי הפעילות של החברה. בשלב זה, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשרויות על פעילותה ותוצאותיה. יצוין, כי החברה אינה יודעת בשלב זה להעריך את היקף ההשפעות הכלכליות על תחום פעילותה של החברה, אם וככל שיהיו השפעות כאמור, הנובעות מהתפרצות נגיף הקורונה.

המדיניות המוניטארית – הוועדה המוניטרית הותירה בתקופה הנסקרת את הריבית ללא שינוי, ברמה של 0.25%, אולם בחודשים האחרונים של 2019 היא נקטה במדיניות מרחיבה על ידי רכישות מט"ח בהיקף משמעותי של כ-3.8 מיליארד דולר. במקביל, המשיך בנק ישראל ב"הכוונה לגבי העתיד" (forward guidance) ושינה את הנוסח שלה במרוצת התקופה בהתאם להתפתחויות בישראל ובעולם. בתחילת המחצית העריכה הוועדה המוניטרית, שתואי העלאת הריבית בעתיד יהיה הדרגתי וזהיר, באופן שיתמוך בתהליך שבסופו האינפלציה תתייצב בסביבת מרכז היעד וכן בפעילות הכלכלית. עם הזמן, בעיקר לאור השינויים בסביבה הכלכלית העולמית ובסביבת האינפלציה, הערכת הוועדה לתואי הריבית העתידי עודכנה כלפי מטה ואף הצביעה על הורדה אפשרית של הריבית, בד בבד עם הצהרה של הוועדה שבמידת הצורך יעשה שימוש בכלים נוספים כדי להשיג את יעדי בנק ישראל.

האינפלציה - סביבת האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה. מדד ינואר היה נמוך מהצפוי, האינפלציה השנתית נותרה ברמה של 0.3%, וגם קצב האינפלציה בניכוי אנרגיה ופירות וירקות נותר נמוך. התמתנות האינפלציה מושפעת במידה רבה מייסוף השקל. ייתכן שבחודשים הקרובים האינפלציה תהיה שלילית, אך היא צפויה לשוב ולעלות לקרבת הגבול התחתון של היעד במחצית השנייה של שנת 2020 וזאת בהתאם להערכות בנק ישראל. במרוצת המחצית השנייה לשנת 2019, נרשמה ירידה בסביבת האינפלציה. מחודש יולי 2019 שיעור האינפלציה השנתי ירד מתחת לגבול התחתון של היעד, לאחר שבמחצית הראשונה של השנה הוא היה בתחום היעד.

שוק הדיור - נתונים שהתפרסמו במהלך המחצית השנייה לשנת 2019 הצביעו על עלייה בהיקף הפעילות בשוק הדיור, שהשתקפה בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות, בעיקר של רוכשי דירה ראשונה ובהתרחבות בהיקף המשכנתאות החדשות על רקע ירידה בריבית המשוקללת על המשכנתאות. הירידות במחירי הדירות שנרשמו במחצית השנייה לשנת 2018 נבלמו בתחילת שנת 2019. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות בתחילת המחצית השנייה לשנת 2019 עמד על כ-1.6%, אולם הנתונים שהגיעו בתום התקופה הנסקרת הראו עלייה בקצב השנתי ל-2.6%. קצב העלייה

השנתי של מדד שירותי הדיור בבעלות, שנמדד באמצעות שכר הדירה, התמתן מעט במהלך התקופה מ-2.5% ל-1.9%. מגמת הירידה המשמעותית בריבית המשוקללת על המשכנתאות נמשכה בתקופה הנסקרת, בעיקר כתוצאה מירידה בריביות הריאליות הארוכות. כך, עמדה הריבית הממוצעת בתחילת 2019 על 1.9%, היא ירדה ל-1.6% בתום המחצית הראשונה של שנת 2019 והמשיכה לרדת והגיעה במרוצת התקופה הנסקרת ל-1.2%.

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 חברת הזנק, כאשר היא נמכרת לחברה מבוססת או מתבססת בעצמה והופכת לחברה רווחית.

גיוס הון לחברת הזנק, במידה ומתקיים, מתנהל לרוב בשלבים אחדים בהתאם להתפתחותה. לכל שלב שלבי משנה אחדים. בשלב הראשון, שמכונה לעתים קדם ראשוני (Pre-seed) מעובדים הרעיונות של היזמים לכלל הצעה למוצר או מוצרים שאותם ניתן לשווק ללקוחות. שעות עבודתם של היזמים, מכשירים ומשאבים שהם נזקקים להם, ממומנים בשלב זה מחסכונות פרטיים בעזרת 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 להעתקתן או חיקוי. 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 בכוח-אדם מקצועי ומיומן מביא לעלייה ולתנודתיות רבה בעלויות העסקה של כ"א בתחום זה.

בישראל קיימים מנגנונים שונים לתמיכה בפעילות מחקר ופיתוח של חברות הזנק. מרבית מנגנונים אלו מופעלים על ידי לשכת 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 2019 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 31.12.19 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
Supplant Ltd.	Supplant טכנולוגיות החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI, מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול.	2018	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	42.69%	40%	בשנת 2019 הכנסות בסך של כ-1.2 מיליון דולר. צפי להכנסות של כ-2-3 מיליון דולר בשנה הקרובה. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.1 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה מתכוונת לבצע גיוס נוסף ממשקיעים קיימים.	במהלך 2019 בוצע גיוס ע"י משקיעים חדשים וקיימים.	12,442	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
Aliada Group. Inc	חברת Aliada הינה חברת אחזקות המחזיקה בחברה העוסקת בפיתוח ושיווק מערכות איסוף ועיבוד נתונים בטכנולוגיית WiFi לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם.	2016	פיתוח שיווק ומכירה של מוצר קיים.	30.84%	25.72%	בשנת 2019 הכנסות זניחות בהשוואה לשנה קודמת. צפי להכנסות של מיליוני דולרים בשנה הקרובה. לפרטים ראו סעיף 7.2.1.2 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה פועלת למיזוג עם משקיע נוסף בתחום פעילות החברה.	במהלך 2019 בוצע גיוס ע"י משקיעים קיימים.	10,447	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
Cellium Technologies Ltd	סליום טכנולוגיות מפתחת מערכות רדיו מתקדמות המיועדות לשיפור הכיסוי וקצבי תקשורת בתוך מבנים של תקשורת סלולרית בדור	2017	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	28.62%	28.62%	נמצאים בשלבי פיתוח. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו).	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה נמצאת בתהליך גיוס נוסף	במהלך 2019 בוצע גיוס ממשקיעים קיימים. גיוס זה יורחב לגיוס ממשקיעים	9,213	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 2019 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 31.12.19 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
	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.					לפרטים ראו סעיף 7.2.1.3 להלן.	ממשקיעים חדשים.	חדשים במהלך שנת 2020.		
Accelario Software Ltd	Accelario עוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר ובחינת השוק הרלוונטי.	27.71%	22.22%	בשנת 2019 הכנסות זניחות. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 7.2.1.4 להלן.	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית המלאה ונמצאת בשלבי הכנה לקראת גיוס ממשקיעים קיימים וחדשים.	ממשקיעים קיימים וחדשים במהלך שנת 2019.	6,755	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.
תמר רובוטיקה בע"מ	תמר רובוטיקה עוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.	2019	החברה נמצאת בשלב פיתוח המוצר.	22.2%	27.19%	בשנת 2019 לא קיימות הכנסות לחברה. לא ניתן להעריך את המועד להפקת הכנסות (ככל שיהיו). לפרטים ראו סעיף 7.2.1.5 להלן.	לחברה יש מקורות מספקים לשלב בו היא נמצאת בהתחשב בעמידה באבני הדרך, כפי שנקבעו בסבב הגיוס האחרון.	ממשקיעים קיימים וחדשים במהלך שנת 2019.	3,678	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 2019 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 31.12.19 (אלפי ש"ח) (*)	אופן קביעת השווי (שווי גיוס אחרון, מכפיל מכירות וכד')
ניוטרון אבטחת מידע בע"מ	חברה מפתחת טכנולוגיה להגנה מפני איומי סייבר, המסוגלת להבחין בין פעולות המבוצעות ע"י תכניות מאושרות לבין וירוסים או פעולות שאינן מאושרות ומטרתן ביצוע מתקפת סייבר.	2015	פיתוח שיווק ומכירת מוצר קיים.	22.2%	16.15%	לפרטים ראו סעיף 7.2.1.6 להלן	לחברה אין מקורות מספקים להשלמת התוכנית העסקית. החברה מנסה לבצע גיוס נוסף ממשקיעים חדשים וקיימים.	במהלך שנת 2019 בוצע גיוס בסך 4 מיליון דולר ממשקיעים קיימים.	5,393	ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

7.2.1.1 Supplant Ltd. ("סופלנט")

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI (Growth Based Irrigation), מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים, שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול. במהלך שנת 2018 ו- 2019 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-12 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 42.69%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
5,010	2,419	הכנסות
(4,548)	(3,924)	הפסד תפעולי
(4,580)	(3,001)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,744	2,424	נכסים
1,940	1,838	התחייבויות
(196)	586	הון עצמי
(586)	(883)	הון חוזר
(2,590)	(3,644)	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

7.2.1.2 Aliada Group. Inc ("אליאדה")

אליאדה הינה חברה אחזקות, העוסקת בפיתוח ובשיווק מערכות איסוף ועיבוד נתונים בטכנולוגיית ה-WiFi לשווקי הביטחון והמודיעין ברחבי העולם. ביום 20 בדצמבר 2016 התקשרה החברה עם חברת אליאדה בהסכם השקעה באליאדה ובחברות בת שלה. 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 שנת 2017.

במהלך השנים 2017 עד 2019 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של 2.35 מיליון דולר במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE) אשר לפיו יוקצו לחברה מניות אליאדה בעת המרת ההשקעה (בקרורות 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		
2018	2019	
8,639	1,627	הכנסות
6,632	(13,241)	רווח (הפסד) תפעולי
6,606	(13,872)	רווח (הפסד) לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
18,792	14,019	נכסים
2,204	10,257	התחייבויות
16,588	3,762	הון עצמי
4,577	(1,920)	הון חוזר
5,467	(7,407)	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 בשנת 2017 בסליום סך כולל של 1 מיליון דולר כנגד הקצאה של מניות רגילות של סליום בשיעור כ-28.6%.

במהלך השנים 2018 ו-2019 השקיעה החברה בסליום סכומים נוספים בסך כולל של 3 מיליון דולר, אשר הושקעו במסגרת הסכם השקעה המירה (SAFE), לפיו יוקצו לחברה מניות סליום בעת המרת ההשקעה (בקרורות 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. דירקטוריון סליום מונה 5 דירקטורים, מהם שני דירקטורים מטעם החברה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
419	-	הכנסות
(5,128)	(9,596)	הפסד תפעולי
(5,307)	(8,637)	הפסד לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
6,242	5,807	נכסים
9,932	18,270	התחייבויות
(4,142)	(12,463)	גרעון בהון
5,528	4,075	הון חוזר
(5,344)	(8,373)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.1.4 Accelario Software Ltd. ("Accelario")

Accelario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית.

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 2 מיליון דולר (כ-7.2 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות Accelario בשיעור של 27.7%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelario מתוך חמישה.

7.2.1.4.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות Accelario (באלפי ש"ח) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019		
278		הכנסות
(1,969)		הפסד תפעולי
(2,300)		הפסד לתקופה

7.2.1.4.2 להלן מידע כספי מאזני אודות Accelario (באלפי ש"ח) :

ליום 31 בדצמבר		
2019		
7,196		נכסים
619		התחייבויות
6,577		הון עצמי
5,049		הון חוזר

7.2.1.5 תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")

תמר רובוטיקה הינה חברה המפתחת ומייצרת רובוט לניתוחי מוח.
במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 1.125 מיליון דולר (כ-4 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות תמר רובוטיקה בשיעור של 22.2%.
החברה זכאית למנות דירקטור אחד מטעמה (מתוך 5 דירקטורים) בתמר רובוטיקה.
לפרטים נוספים ראו ביאור 7.11.ב. (7). 7.11. לדוחות הכספיים.

7.2.1.5.1 להלן מידע כספי תוצאתי אודות תמר רובוטיקה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(911)	(3,549)	הפסד תפעולי
(912)	(3,566)	הפסד לתקופה

7.2.1.5.2 להלן מידע כספי מאזני אודות תמר רובוטיקה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
817	3,291	נכסים
229	399	התחייבויות
588	2,892	הון עצמי
475	1,495	הון חוזר

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

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך נוסף של כ- 1 מיליון דולר (כ-3.5 מיליון ש"ח) בניוטרון ובכך שמרה על שיעור החזקותיה בניוטרון.

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 7.11.ב. (7). 7.4. לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
545	2,615	הכנסות
(11,982)	(9,566)	הפסד תפעולי
(12,000)	(9,763)	הפסד לשנה

7.2.1.6.2 הלן מידע כספי מאזני אודות ניוטרון (באלפי דולר) :

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
9,136	4,764	נכסים
1,005	1,804	התחייבויות
8,132	2,960	הון עצמי
7,737	2,337	הון חוזר
(11,601)	(9,745)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

7.2.2. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

7.2.2.1. השקעה בקרנות

שם החברה	תיאור פעילות החברה	שנת רכישה	שלבי ההשקעה בקרן	שיעור החזקה בפועל	גיוס אחרון לקרן	שווי בספרים ליום 31.12.19 (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 31.12.19 – 7.8 מיליון דולר.	24,814	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 31.12.19 2.2 מיליון דולר.	7,513	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד. מוצג בהתאם למידע שמתקבל מהקרן לגבי השקעותיה, אותן היא מודדת בשווי הוגן לפי סבב גיוס אחרון.
Target Ltd.	קרן הפועלת בתחום ההשקעות והטכנולוגיה, בעיקר באזור גרמניה ובכלל אירופה.	2018	Investment period over	11.84%	החברה התחייבה להשקיע בקרן סך של 2 מיליון יורו מתוכם הושקעו עד ליום 31.12.19 1.2 מיליון יורו.	8,057	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 2019 לחברה השקעות ב-8 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 2019 אינו מהותי (שווי השקעת החברה בהן נע בין 2.3 מיליון ש"ח ועד ל-13 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-58 מיליון ש"ח). שיעורי החזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 1.53% ל-21.3%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 8 החברות, 6 חברות הינן חברות הפועלות בתחום הרפואה ו-2 חברות הפועלות בתחום הטכנולוגיה.

7.3 פרטים אודות מימושי השקעות החברה בתחום פעילות חברות הטכנולוגיה במהלך התקופה (באלפי ש"ח):

שם החברה	מועד המימוש	שיעור החזקה שנמכר	תמורה	רווח
Cognigo Research Ltd.	5/19	12.51%	20,780	12,599
Cooladata Ltd.	6/19	6.82%	4,037	2,564

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 2019 (באלפי ש"ח):

שוי שוק	שוי שוק	עלות בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
בסמוך למועד פרסום הדוח						
לא סחירה	לא סחירה	חברה מאוחדת	53.00%	2018	8.2.1	קסם
לא סחירה	לא סחירה	104,563	33.33%	2019	8.2.2	MRC
לא סחירה	לא סחירה	42,677	23.98%	2016	8.2.3	Bean
138,154	146,863	146,863	9.82%	2000	8.2.4	גילת

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

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 11 א. (3) 3.2 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
80	-	הכנסות
(171)	(4,550)	הפסד לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
4,127	864	נכסים
(4,299)	(5,585)	התחייבויות
(171)	(4,721)	גרעון בהון
3,954	429	הון חוזר

8.2.2. MRC Alon Tavor Power Ltd ("MRC")

בנובמבר 2018 פרסמה חברת החשמל הזמנה למיון מוקדם להשתתפות במכרז למכירת אתר אלון תבור. במחצית הראשונה של שנת 2019 החברה הצטרפה לשני גופים, כמפורט להלן, שהגישו יחדיו הצעה לרכישת תחנת הכח באלון תבור. ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ ("חח"י") לציבור דיווח מיידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (כהצעה הזוכה במכרז ("המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

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

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

עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים.

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה MRC ראו ביאור 11 ב. (7) 7.14 לדוחות הכספיים.

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

לתקופה שהחלה ביום 7 במאי 2019 והסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	
51,521	הכנסות
(7,069)	הפסד לשנה

8.2.2.2. להלן מידע כספי מאזני אודות MRC (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	
2019	
2,046,788	נכסים
(2,028,086)	התחייבויות
(18,702)	גרעון בהון
(50,269)	הון חוזר
(51,806)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

8.2.3. Bean & Co Global Ltd. ("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% ממניות חברת הניהול, שהוקמה לצורך מתן שירות ניהול ל- Bean. במהלך שנת 2018 העמידה החברה ל – Bean הלוואה המירה למניות בסך כ-1.2 מיליון דולר. במהלך שנת 2019 העמידה לה החברה הלוואה המירה נוספת בסך כ-1.44 מיליון. דירקטוריון Bean מונה 5 דירקטורים, מהם דירקטור אחד מטעם החברה.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה ב- Bean ראו ביאור 11 ב. (7) 7.5 לדוחות הכספיים.

8.2.3.1. להלן מידע כספי תוצאתי אודות Bean (באלפי דולר):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
1,568	2,088	הכנסות
(1,994)	(2,797)	הפסד לפני מס
(1,964)	(2,554)	הפסד לשנה

8.2.3.2. להלן מידע כספי מאזני אודות Bean (באלפי דולר):

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
42,860	45,440	נכסים
15,646	20,780	התחייבויות
27,214	(24,660)	הון עצמי
2,916	1,554	הון חוזר
(2,322)	(425)	תזרים מזומנים ששימש פעילות שוטפת

8.2.4. 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.

לאחר תאריך המאזן, ביום 29 בינואר 2020, חתמה גילת על הסכם מיזוג ("הסכם המיזוג") עם חברת Comtech Telecommunications Corp. ("Comtech") חברה ציבורית המאוגדת עפ"י דיני מדינת ניו-יורק ארה"ב. על פי הסכם המיזוג Comtech תרכוש את מניות גילת לפי מחיר של 10.25 דולר למניה בת 1 ע.נ. של גילת. 70% מהתמורה הינה במזומן ו-30% ממנה בתמורה למניות Comtech. השלמת העסקה מתוכננת להתבצע במהלך יוני 2020.

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה בגילת ראו ביאור 7 ג. 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 2019 (באלפי ש"ח):

שווי שוק בסמוך למועד לפרסום הדוח	שווי שוק	עלות בספרים (*)	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	החברה המוחזקת
-	לא סחירה	208,043	42.34%	1999	9.3	מגדלי הוד השרון
-	לא סחירה	-	35%	2007	9.4.2	JC (קבוצת ג'רביניה)
-	לא סחירה	-	35%	2010	9.4.2	JH (קבוצת ג'רביניה)
-	לא סחירה	10,014	33.33%	2018	9.5	BON
-	לא סחירה	56,976	27.47%	2016	9.4.3	TVJ
21,606	21,606	21,606	2.63%	2011	9.6	BCRE

(*) העלות בספרים כוללת הלוואת בעלים.

9.1.2. להלן מידע כספי אודות החזקות החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בנכסי נדל"ן

(באלפי ש"ח):

עלות בספרים	שיעור החזקה	מועד רכישה	סעיף בדוח	הנכס המוחזק
31,100	100%	1971	9.7	נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח, ישראל

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, תעשיה 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 וברווחיות

להערכת החברה, האטה או צמיחה במשק מהווים את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, תעשייה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על התחרות בענף וכפועל יוצא לעליה או לירידה בדמי השכירות. 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, 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 הארציים³. 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

³ דוח חברת הדירוג "S&P מעלות" מדצמבר 2018 :
<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20190116115601.pdf>

המשק⁴.

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 ואו 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-61,800 מ"ר לשוכרים שונים. לאחר תאריך המאזן, השכירה הוד השרון כ-3,000 מ"ר נוספים (רובם לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שתפעיל אותם על דרך של השכרת חללי עבודה), כך שיתרת השטח המושכר נכון להיום הינו כ-64,800 מ"ר. כמו כן, קיים משא ומתן מתקדם להשכרת שטח של 2,250 מ"ר נוספים כך שיתרת השטח הפנוי לאחר חתימת הסכם זה תהא כ-2,600 מ"ר.

מגדלי הוד השרון הגישה בשנת 2017 תוכנית לאישור הועדה המקומית, לפני הפקדתה בוועדה המחוזית, לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-90,000 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

⁴ 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>

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.

ראה סעיף 9.3.3 (וי) להלן.

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

לפרטים נוספים אודות השקעת החברה במגדלי הוד השרון ראו ביאור 7.1.11.ב. (7) 7.1 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
2018	2019	
71,020	69,015	הכנסות
59,006	56,454	רווח גולמי
59,506	117,692	רווח לפני מס
45,755	90,927	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		הנתונים הינם לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי 42.34%
2018	2019	
841,210	906,203	נכסים
436,587	420,653	התחייבויות
404,623	485,550	הון עצמי
(11,680)	(23,091)	הון חוזר
40,213	(36,443)	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

9.3.3 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	
שם הנכס :	פארק הוד השרון.
מיקום הנכס :	איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים :	סה"כ שטח 70,285 מ"ר : שטח עיקרי 69,331 מ"ר, מחסן 954 מ"ר, חניות תת קרקעיות 1,325 , חניות עיליות 383.
מבנה האחזקה בנכס :	הנכס מוחזק על ידי חברת מגדלי הוד השרון אשר 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים, 42.33% ממניותיה מוחזק על ידי החברה וכ-15.34% ממניותיה מוחזק על ידי תמיר מיצר החזקות בע"מ.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	42.33%
ציון שמות השותפים לנכס :	אשטרום נכסים, החברה ותמיר מיצר החזקות בע"מ.
תאריך רכישת הנכס :	1999
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה) :	בעלות מלאה.
מצב רישום זכויות משפטיות :	הזכויות נרשמו על שם מגדלי הוד השרון בע"מ.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות :	אין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה) :	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	שווי הוגן, כחלק מהצגת השקעה בחברה כלולה (מגדלי הוד השרון).

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 42.33%	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017	עלות רכישה והקמה
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	897,240	820,550	798,020	528,21 אלפי ש"ח
רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)	74,758	18,846	32,300	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	90%	94%	96%	
שטחים מושכרים בפועל בממוצע (מ"ר)	65,889	63,757	66,065	
סה"כ הכנסות משכירות (באלפי ש"ח)	57,629	59,190	57,320	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות	87	88	87	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוים שנחתמו בתקופה (ש"ח) כולל דמי ניהול וחניות	79	84	85	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	56,454	59,006	57,607	
NOI מתואם בתקופה (אלפי ש"ח)	56,454	59,006	57,607	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	7.4%	7.2%	
שיעור תשואה מתואם (%)	6.3%	7.4%	7.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	33	33	39	

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

נתונים לפי 100%	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות:			
מדמי שכירות – נדל"ן להשקעה	57,629	59,190	57,320
מדמי ניהול	11,386	11,830	11,718
סה"כ הכנסות	69,015	71,020	69,038
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	12,561	12,014	11,431
פחת והפחתות	-	-	-
סה"כ עלויות:	12,561	12,014	11,431
רווח גולמי	56,454	59,006	57,607
התאמות	-	-	-
NOI (נדל"ן להשקעה):	56,454	59,006	57,607

(ד) שוכרים עיקריים בנכס

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

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (*) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	13,533	-	-	13,533	-	-
	רבעון 2	13,498	1	711	13,498	1	711
	רבעון 3	13,318	1	2,334	13,498	-	-
	רבעון 4	12,962	6	10,325	13,485	3	6,191
שנת 2021		31,278	12	24,443	44,480	4	6,941
שנת 2022		13,781	7	12,780	38,399	6	9,339
שנת 2023		1,970	6	9,423	28,575	5	8,918
שנת 2024 ואילך		-	-	-	87,524	14	27,916
סה"כ		100,340	33	60,016	252,933	33	60,016

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

(ו) מימון ספציפי

מימון ספציפי		הלוואה א':
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח): 22,158
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 281,626
31.12.2019		מוצג כהלוואות לזמן קצר (אלפי ש"ח): * 22,226
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 261,096
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)		288,933
תאריך נטילת הלוואה מקורי		27/10/2016
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		350,000
שיעור (%) ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019		3.1%
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 2019 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 2019 עומדת מגדלי הוד השרון ביחס האמור.

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס ליום 31.12.2019

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
שעבודים לחברת הראל לביטוח בע"מ 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.	ערבות בעלים בסך 350,000 אלפי ש"ח

(ח) פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%.	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	897,240	820,550	798,020
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)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,285 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,285 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.	סה"כ שטח מוערך 70,301 מ"ר, כדלקמן: חלק 1: גישת ההשוואה ביחס ל-70,301 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה. חלק 2: גישת היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים ביחס ל-70,301 מ"ר. מהווה 50% במשקל ההערכה.
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
חלק 1: אס ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	סה"כ שטח- שטח עיקרי – מחסן- 972 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,149 חניות עיליות – 383 יחידות	סה"כ שטח- 70,301 מ"ר שטח עיקרי – 69,329 מ"ר מחסן- 972 מ"ר חניות תת קרקעיות- 1,403 יחידות חניות עיליות – 383 יחידות
מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	שטח עיקרי: תפוס--10,750 שטח עיקרי: 11,250 למ"ר פנוי- 8,500-9,000 למ"ר שטח מחסנים: 3,000-6,000 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 70,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית- 30,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס--10,500 שטח עיקרי: 10,000 ש"ח למ"ר פנוי- 8,400-8,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 1,900-4,200 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 55,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית- 25,000 ש"ח ליחידה	שטח עיקרי: תפוס--9,500 שטח עיקרי: 10,000 ש"ח למ"ר פנוי- 7,500-8,000 ש"ח למ"ר שטח מחסנים: 1,800-4,000 ש"ח למ"ר מקום חנייה תת קרקעי- 55,000 ש"ח ליחידה, חנייה עילית- 25,000 ש"ח ליחידה
טווח מחירים למ"ר בר-השכרה	אזור תעשייה נאמן- 11,000-11,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נאמן- 11,000-11,500 ש"ח למ"ר	אזור תעשייה נאמן- 8,500-11,000 ש"ח למ"ר

של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	11,000-12,500 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) - 10,800- 12,650 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) - 10,800- 12,650 ש"ח למ"ר	שטחי משרדים בניינים חדשים בפ"ת (בגמר מלא) - 8,000- 9,800 ש"ח למ"ר שטחי משרדים ברעננה (בגמר מלא) - 10,800-12,650 ש"ח למ"ר
הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	ראה לעיל	ראה לעיל	ראה לעיל
פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-	-
חלק 2: אם ההערכה בגישה תזרימי מזומנים (Income) (Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) שטח - 70,285 מ"ר שטח עיקרי - 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 - 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 - 70,301 מ"ר שטח עיקרי - 69,329 מ"ר מחסן - 972 מ"ר חניות תת קרקעיות - 1,403 יחידות חניות עיליות - 383 יחידות
דמי שכירות חודשיים ממוצעים לכלל המושכר	דמי שכירות: שטח עיקרי - כ- 63-65 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- 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- 63-65 ש"ח למ"ר שטח פנוי 50-55 ש"ח למ"ר דמי שכירות מחסנים : תפוס- 55 ש"ח למ"ר פנוי - 40 ש"ח למ"ר דמי שכירות חניה תת קרקעי : תפוס - 397 ש"ח לחניה פנוי 350 ש"ח לחניה דמי שכירות חניות עיליות : 170 ש"ח לחניה
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	עיקרי מושכר - 7% עיקרי פנוי - 7.2% מחסנים מושכרים - 7.2% מחסנים פנוי- 7.2%	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%

		חניות תת קרקעיות תפוסות 7.2% פנויות- 7.2% חניות עיליות- 7.2%	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	זמן עד מימוש רעיוני
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור היוון בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)
תוספת שווי מרווח חשמל – 32,260 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל – 32,260 אלפי ש"ח.	תוספת שווי מרווח חשמל – 32,520 אלפי ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים :

(ט) ניתוח רגישות דו ממדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי
השכירות הבסיסיים (גישת היוון ההכנסות) בש"ח

7.25%	7.05%	6.9%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2019
835,510,000	858,710,000	877,890,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
7.75%	7.58%	7.25%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2018
773,400,000	790,240,000	862,740,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל
8.00%	7.83%	7.5%	שיעור היוון משוקלל בשנת 2017
731,730,000	747,840,000	780,510,000	שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל

9.4. השקעה בנדל"ן בהודו

9.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

כלכלת הודו

הודו עוסקת בשנים האחרונות בקידומה למעצמה כלכלית הכוללת פיתוח כבישים, מסילות רכבת, נמלי תעופה חדשניים, יחד עם 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 צמיחה, כאשר הצמיחה בתמ"ג לשנת 2019 הסתכמה בשיעור של כ-6.1%, זאת בהמשך למגמת הצמיחה בשיעור של 6.8% בשנת 2018.⁵

תעשיית הייצור המשיכה בצמיחתה והגירעון התקציבי הממשלתי עומד על 334% מהתמ"ג בשנת 2019 כאשר בשנת 2018 הגירעון התקציבי הממשלתי עמד על 3.34% ובשנת 2017 על 3.46%.⁶ הודו הינה יצואנית שירותים בין המובילות בעולם והיא הפכה במרוצת השנים ליעד אטרקטיבי להשקעות זרות.

⁵ הנתונים נלקחו ממאגר המידע של ה-IMF:

https://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/OEMDC/IND

⁶ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של חברת המחקר הכלכלי TRADING ECONOMICS: <https://tradingeconomics.com/india/government-budget>

אינפלציה וצריכה פרטית - 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. בעשור האחרון ישנה עליה ברמת האינפלציה אולם החל משנת 2010 שיעור העליה ברמת האינפלציה פוחת, כך שבשנת 2019 האינפלציה עמדה על רמה ממוצעת של כ-7.34%⁷. תעשיית ה-IT ממשיכה לצמוח ושלוש הערים המובילות את התעשייה הזו 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 נכנסה לתוקף רפורמת הפיתוח בתחום הנדל"ן⁸, אשר מטרתה העיקרית היא הגברת השקיפות, היעילות והפיקוח בעסקאות נדל"ן באמצעות רישום פרויקטים יזמיים בתחום נדל"ן למגורים ומשרדים וקבלת אישור מרשות הנדל"ן הרגולטורית⁹ 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. פועלת בה 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 2019 בשוק הדירות למגורים בצינאי נרשמה עליה ממחיר הדירות אשתקד.¹⁰

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

⁷ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של חברת המחקר הכלכלי STATISTA : <https://www.statista.com/statistics/271322/inflation-rate-in-india>

⁸ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
Real Estate Regulatory Authority

⁹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של SBIREalty לקונים ומוכרים בשוק הנדל"ן בהודו : <https://www.sbiirealty.in/property/price-trend/chennai/ch>

התיירים המגיעים מחו"ל וכן מעליה מתמדת בתיירות הפנים, כתוצאה מעליה בהכנסה הפנויה של האוכלוסייה הצעירה בהודו, כאשר בשנת 2019 נכנסו להודו כ-10.9 מיליוני תיירים זרים, המהווים גידול של כ-1.6 מיליון מהתיירים הזרים שנכנסו להודו בשנת 2018,¹¹ והצפי הוא שענף התיירות צפוי לצמוח בשנים הבאות בשיעורים דומים.

9.4.2. השקעה באמצעות קבוצת ג'רביניה

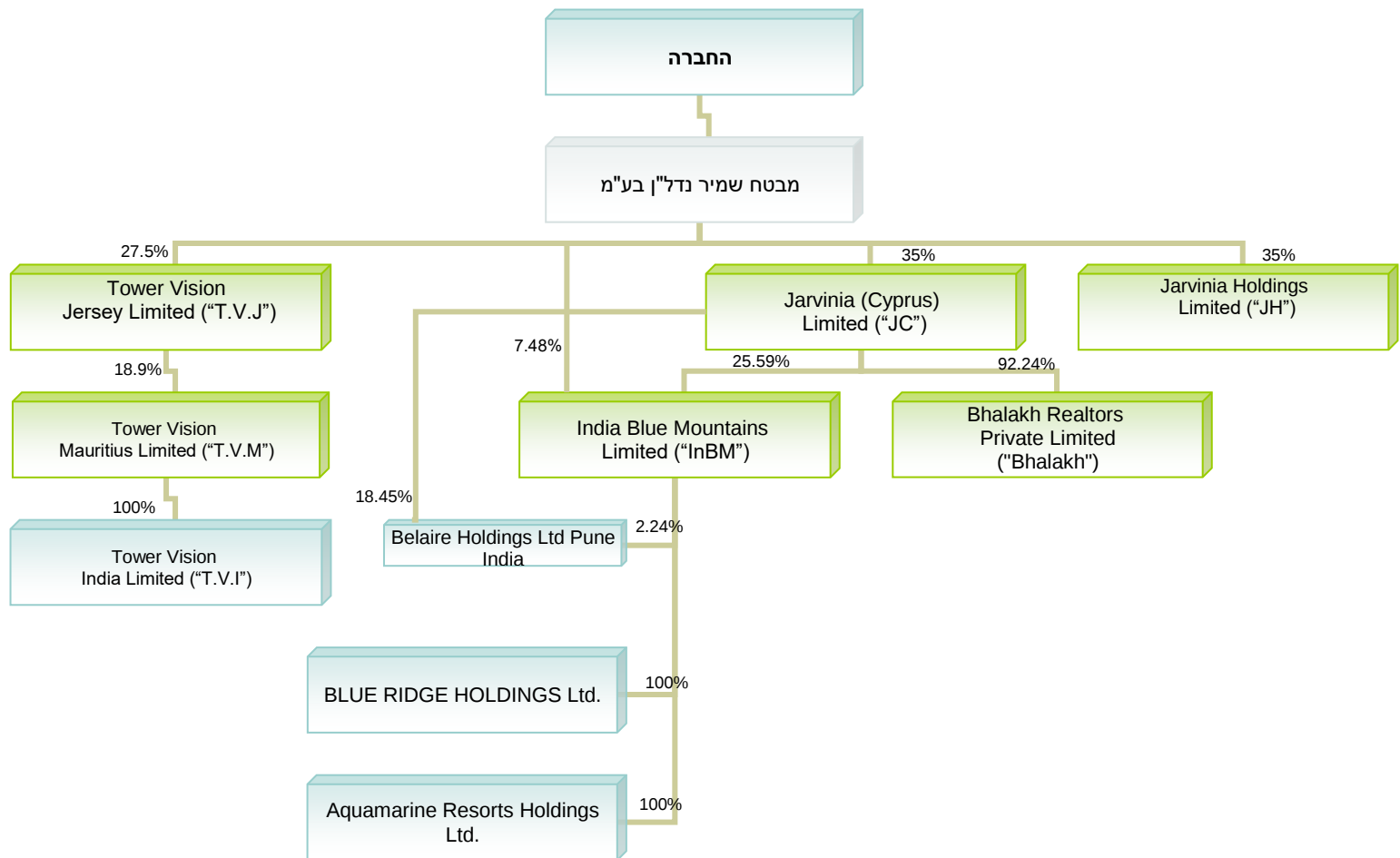
למועד הדוח, החברה מעורבת במספר מיזמי נדל"ן בהודו באמצעות חברות הנמנות על קבוצת ג'רביניה (*), אשר החברה מחזיקה בכ-35% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בהן. קבוצת ג'רביניה מממנת את פעילותה בעיקר מהון עצמי ומהלוואות מבנקים בישראל. סך ההלוואות מבנקים של ג'רביניה למועד המאזן עומד על כ-2 מיליון דולר.

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 7.2.1 ב.11 (7) לדוחות הכספיים.

¹¹ הנתונים נלקחו מהודעה לתקשורת של משרד התיירות ההודי מיום 2/3/2020 : <https://pib.gov.in/newsite/pmreleases.aspx?mincode=36>

תרשים החזקות הקבוצה בהשקעותיה בהודו



* בבעלות קבוצת ג'רביניה 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 בגיברלטר 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 2019 סך ההשקעה ב-InBM בספרי JC עומדת על סך 2.7 מיליון דולר.

לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם למימוש אחד הנכסים והתמורה הצפויה לחברה ממימוש זה עומדת על סך של כ- 2.35 מיליון דולר (8.1 מיליון ש"ח).

9.4.2.2. השקעה בפרויקט נדל"ן בעיר CHENNAI ("צינאיי")

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 צינאיי 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 מהחברות הייעודיות לרכישת כל זכויות הבנייה והפיתוח במקרקעין ("הסכמי הפיתוח").

- 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 היתה אמורה להתבצע על ידי Sheltrex בהתאם לתכניות פיתוח ובנייה, כפי שתסוכם בין הצדדים. Sheltrex לא עמדה ביעדיה ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה וקבוצת ג'רביניה מנהלת מגעים לסיים את התקשרותה זו.

בתוך כך, קבוצת ג'רביניה עדיין נמצאת בתהליכים 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, כשבין הצדדים קיים מזכר הבנות ולפיו שולם סך של כ-250 אלפי דולר דמי רצינות לטובת תהליך בדיקת נאותות. לחברה אין יכולת להעריך האם ומתי עסקת ייזום זו תבשיל.

במקביל לאמור, החברה מרכזת את מאמציה למציאת רוכש לקרקע הנ"ל ובתוך כך בוחנת מספר הצעות שהוגשו לה ע"י שחקנים מקומיים.

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-9,230 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% לכ-5%. 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 בשווים 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 של חברת TVI 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 11.ב.7.2.2 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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(407)	760	רווח (הפסד) תפעולי
(3,480)	(1,381)	הפסד לשנה

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
17,039	18,046	נכסים
87,053	89,969	התחייבויות
(70,015)	(71,923)	גרעון בהון
(81,442)	84,138	הון חוזר

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
(1,001)	1,031	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,006)	1,031	רווח נקי (הפסד) לשנה

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
15,774	14,744	נכסים
15,878	(14,862)	התחייבויות
(106)	(118)	גרעון בהון
(7,375)	(6,887)	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 בארה"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 לפי 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.

נכון למועד הדוח, עיקר נכסיה של BCRE ממוקמים במנהטן, עם מלון מניב ב Times Square, פרויקט מגורים יזמי ב West Village בשלבי סיום ונכס נוסף ב Upper West Side.

9.7. נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח

החברה בעלת נכס מקרקעין בשטח של כ-2 דונם, הכולל מבנה בן 2 קומות, הממוקם ברח' המנופים 3 בהרצליה פיתוח, והידוע כגוש 6592 חלקה 39 ("נכס המקרקעין" ו-"המבנה", לפי העניין) בעל יעוד שימוש לתעשייה עתירת ידע ומסחר. 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 2019 נתקבלו דמי שכירות בסך של כ-2,380 אלפי ש"ח (לעומת סך של כ-2,212 אלפי ש"ח, במהלך 2018). השווי ההוגן של נכס המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 31,100 אלפי ש"ח.

9.8. פרטים אודות מימושי השקעות החברה בתחום הנדל"ן במהלך התקופה (אלפי ש"ח):

שם החברה	מועד המימוש	שיעור החזקה שנמכר	תמורה	רווח
BCRE (Co Investor)	7/19	3%-6%	15,788	13,087

10 השקעות בתחום המימון

10.1 פרטים אודות השקעות החברה בתחום המימון

להלן מידע כספי אודות החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הדוח, במניות של חברות פרטיות בתחום המימון ליום 31.12.2019 (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%	46,888	לא סחירה
Lendbuzz	10.4	2017	10.49%	26,275	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 לזימים 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 העמידה מניף מימון גם לפרויקטים למיזמים במזרח אירופה ולמועד הדוח, היקף המימון למיזמים שנותרו במזרח אירופה הינם בסכומים הנמוכים מ-5% 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-73.83% 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 לזום, מניף עורכת בדיקת נאותות של הפרויקט הכוללת, בין היתר, בדיקת הפרויקט, שווי, הזכויות בפרויקט, הרקע התכנוני, בדיקת הזום 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, 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 הוא זניח. 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, דו"ח מפקח מטעם הבנק המלווה, הנותן מידע רחב על המצב התכנוני, מצב הביצוע, מצב המכירות ותזרימי המזומנים, עודפי הפרויקט וכיו"ב.
- 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 וכלכלי 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 2019

למניף אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים. כ-68% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-82% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-32% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-18% 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)*

31/12/18	30/12/19	
380,909	480,518	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
20,884	20,456	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
3,625	3,656	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
71,500	71,500	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
13,603	12,643	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 2019 למניף שש הלוואות בהיקפים של 16.5-71.5 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-39% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי מניף להלוואות בישראל, שהועמדו לתקופות של 2-4 שנים. טווח הריבית בהלוואות הנ"ל הינו 14.3% בריבית קבועה או פריים + שמשקף 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 לזמים). בעלי המניות המשקיעים העמידו מסגרות לצורך קבלת ערבויות בנקאיות ו/או מזומן אשר למועד הדוח מסתכמות בסך ריאלי של כ- 398,258 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2019 העמידה החברה למניף סכום כולל של כ- 303,066 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 לזים ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים למניף מתנה מניף את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהזים. הבטוחות כוללות לרוב שעבוד בדרגה שנייה (אחרי הבנק המלווה) על נכסי הפרויקט וערבות אישית של הזים. מניף מתקשרת גם עם הבנק המלווה בהסכם להסדרת מערכת היחסים ועל מנת לאפשר את רישום הבטוחות למניף. כאשר המימון מועמד לזים ללא ליווי בנקאי נרשמים לטובת מניף שעבדים בדרגה ראשונה. למועד הדוח ובהתאם למדיניות מניף, כל הפרויקטים להם מעמידה מניף מימון מובטחים בבטוחות. בנוסף, במסגרת המערכת ההסכמית מול הזים, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות מניף, כגון, התניות פיננסיות על הפרויקט ועל הזים, עילות מימוש לבטוחות מניף, אופן ניהול הפרויקט ועודפיו על ידי הזים.

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. 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. המסמך הוגש ביום 15 במאי 2019.

ביום 28 בנובמבר 2019 פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת מניף להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה, מניף נערכת להגשת

הבקשה כמפורט בנוהל. לא נקבעו לוחות זמנים למועדי הגשת הבקשה.

להערכתה של מניף, 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			
2017	2018	2019	
40,919	55,235	68,744	הכנסות
10,705	14,559	23,831	רווח לפני מס
7,703	10,770	18,069	רווח נקי לשנה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
454,320	599,597	נכסים
435,286	560,424	התחייבויות
18,249	39,173	הון
(245,979)	(240,196)	גרעון בהון החוזר
(48,169)	(106,855)	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 בעיקר 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		
2018	2019	
124	158	הכנסות
170	(47)	רווח תפעולי
3,558	4,422	רווח לתקופה

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

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
23,486	27,392	נכסים
79	58	התחייבויות
23,406	27,334	הון עצמי
9,333	1,398	הון חוזר
2,550	1,692	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

10.4 Lendbuzz Ltd ("Lendbuzz")

Lendbuzz נותנת שירות און ליין למימון רכישת רכבים לזרים ללא Credit Score בארה"ב. הטכנולוגיה של Lendbuzz משתמשת בניתוח מידע ו- Machine Learning כדי לנתח את יכולתו הפיננסית של היחיד ולאפשר לו לקבל מימון ממנה. ביום 13 בנובמבר 2017 השקיעה החברה סך של 6 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות Lendbuzz 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 בה לכ-13.44%.

פרק ד': מידע המתייחס לפעילות החברה בכללותה

11 תחרות

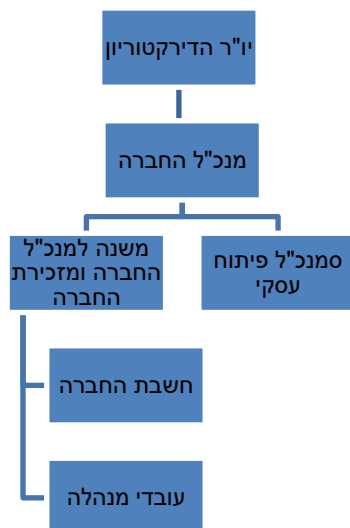
בישראל ובחו"ל קיימים גופים רבים (פרטיים וציבוריים) המתחרים בחברה בתחומי פעילותה.

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 18 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 2019 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של החברה בסך של כ- 61,690 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019, הגרעון בהון החוזר של החברה על בסיס הדוח הכספי הנפרד של החברה (סולו), מסתכם בסך של כ- 83,536 אלפי ש"ח.

14 מימון

14.1 להלן שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים וחוץ בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2019:

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות שמיועדות לשימוש ספציפי בשנת 2019			
שיעור ממוצע	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	מקורות בנקאיים
1.95%	-	1.95%	

14.2 מגבלות אשראי

לחברה אין מגבלות אשראי הנובעות מהלוואות ממקורות בנקאיים ומאחרים.

14.3 שעבודים

במהלך שנת 2019 שעבדה החברה סך של כ- 83.5 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-198 מיליון דולר לטובת הלוואות שהתקבלו מבנק הפועלים ונפרעו במהלך שנת 2019.

במהלך נובמבר 2019 הועמד לחברה מסגרת קו אשראי בגובה של 150 מיליון ש"ח מבנק מזרחי (ראה סעיף 14.4 להלן), שלטובתו שעבדה החברה את מניותיה בגילת רשתות לוויין בע"מ.

שם המלווה	בנק מזרחי	בנק מרכנתיל דיסקונט	בנק מרכנתיל דיסקונט
היקף ההלוואה	מסגרת של 150 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח	מסגרת של 180 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו	מסגרת של 180 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו
סך ההתחייבות ליום 31.12.2019	103,518 אלפי ש"ח	186,218 אלפי ש"ח	869 אלפי ש"ח (באירו משוערך לש"ח)
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של החברה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים פלוס 1.55%.	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.45%	ריבית משתנה בשיעור פלוס 1.8918%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
מועדי פרעון	דצמבר 2020	ינואר 2020 ***	ינואר 2020 ***
בטוחות	שעבוד מניות גילת רשתות לוויין בע"מ	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	לא	כן (*)	כן (*)
שם המלווה	בנק מרכנתיל דיסקונט	בנק לאומי	בנק לאומי
היקף ההלוואה	מסגרת של 40 מיליון ש"ח	מסגרת של 220 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו	מסגרת של 220 מיליון ש"ח להלוואות ש"ח ואירו
סך ההתחייבות ליום 31.12.2019	39,843 אלפי ש"ח	205,387 אלפי ש"ח	6,064 אלפי ש"ח (באירו משוערך לש"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 פריים פלוס 2.25%	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.48%-0.5%	ריבית משתנה בשיעור פלוס 2.02%
מנגנון הפירעון	בתום התקופה	בתום התקופה	בתום התקופה
תקופת המסגרת בטוחות	ינואר 2020 ***	ינואר 2020 ***	ינואר 2020 ***
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	המחאת זכות על פרויקטים מסויימים הנבחרים ע"י הבנק.	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון	ערבות בנקאית של בעמ"נ במניף על מלוא סכום המימון
שם המלווה	בנק לאומי		
היקף ההלוואה	מסגרת של 30 מיליון ש"ח		
סך ההתחייבות ליום 31.12.2019	29,099 אלפי ש"ח		
תכלית הלוואה	פעילות שוטפת של מניף, חברה מאוחדת		
סוג הלוואה	ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.48%-0.5%		
מנגנון הפירעון	בתום התקופה		
תקופת המסגרת בטוחות	ינואר 2020 ***		
האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד	המחאת זכות על פרויקטים מסויימים הנבחרים ע"י הבנק.		
	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	<u>מיסוי</u>
	ראו ביאורים 2 כ' ו- 16 לדוחות הכספיים.
16	<u>הליכים משפטיים</u>
	ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.
17	<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>
	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	<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>
	החברה ממשיכה להיות מעורבת בהשבת ההשקעות אותן ביצעה בעבר ונמצאת בתהליך של בחינת השקעות חדשות, שלחלקן צפויה השפעה מהותית על החברה.
19	<u>דיון בגורמי סיכון</u>
	<u>19.1 סיכוני מקרו</u>
	19.1.1 גורמים מדיניים, פוליטיים וביטחוניים - ערכן של החברות המוחזקות על-ידי החברה מושפע, בין היתר, מגורמים מדיניים, בריאותיים (מגיפת הקורונה) 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.
	<u>19.2 סיכונים ענפיים</u>
	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 רגולטוריות 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, בריאותיים, פוליטיים וביטחוניים. - המצב הכלכלי בישראל - שיעורי ריבית ואינפלציה - חקיקה ותקינה	סיכונים 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

56	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	חלק א'
64	היבטי ממשל תאגידי	חלק ב'
68	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 2019. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2019 ("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 הנדלין 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 2019, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2018	2019	
נכסים שוטפים	533,354	538,994	השינוי במהלך התקופה נובע מסיווג השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מנכסים שאינם שוטפים בקיזוז השקעות החברה שבוצעו במהלך התקופה.
נכסים שאינם שוטפים	1,099,215	1,115,878	הירידה נובעת בעיקר מסיווג השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לנכסים שוטפים.
סך הכל נכסים	1,632,569	1,654,872	
התחייבויות שוטפות	596,167	587,620	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	24,296	24,654	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,003,550	1,037,120	
זכויות שאינן מקנות שליטה	8,556	5,478	
סך הכל הון	1,012,106	1,042,598	
סך הכל התחייבויות והון	1,632,569	1,654,872	

3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה (שנת 2019 מול שנת 2018)
	2017	2018	2019	
רווח (הפסד) שוטף	(23,300)	43,550	16,759	הרווח נובע, בעיקר, מרווחים שוטפים במגזרי הנדל"ן וההשקעות המימוניות שקוזזו מהפסדים בעיקר בחברות הטכנולוגיה. לפרטים ראו טבלה שלהלן.
רווח (הפסד) אחר (*)	2,734	41,035	(3,604)	התוצאות נובעות, בעיקר, משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במגזר ההשקעות הראליות והמימוניות.
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה	(20,566)	84,585	13,155	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	(6,586)	91,087	4,417	
רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה	(2.13)	8.88	1.38	
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה	(2.13)	8.88	1.38	

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹
חברות טכנולוגיה								
וידאק	-	(3,340)	(5,044)	(2,284)	(2,760)	(307)	(307)	-
ניוטרון	1,375	(12,442)	(8,597)	4,278	(12,874)	(14,289)	(6,169)	(8,120)
אליאדה	-	(4,974)	7,915	-	7,915	(14,663)	1,003	(15,666)
סליום	-	(942)	(1,519)	-	(1,519)	(2,472)	-	(2,472)
תמר רובוטיקה	-	-	-	-	-	(385)	-	(385)
Accelario	-	-	-	-	-	(450)	-	(450)
Supplant	-	-	-	-	-	457	457	-
SOMV	-	-	6,392	6,392	-	(7,472)	(7,472)	-
SOMV2	-	-	(527)	(527)	-	(155)	(155)	-
Cognigo	-	-	865	865	-	12,599	12,599	-
אחרות	-	-	(7,403)	(7,403)	-	4,885	4,885	-
סה"כ	1,375	(21,699)	(7,917)	1,321	(9,238)	(22,252)	4,841	(27,093)
נדל"ן								
מגדלי הוד השרון	-	23,880	20,153	-	20,153	39,274	-	39,274
נדל"ן בארה"ב - Bon	-	-	557	-	557	18	-	18
קבוצת גירביניה	495	(3,694)	(348)	-	(348)	361	-	361
TVJ	3,797	-	236	236	-	(6,824)	(6,824)	-
נכס בהרצליה	3,755	2,153	2,212	-	2,212	4,596	2,216	2,380
נכסים בבולגריה	(1,699)	(211)	-	-	-	-	-	-
BCRE	(2,248)	-	(5,675)	(5,675)	-	8,449	8,449	-
סה"כ	4,100	22,128	17,136	(5,675)	22,575	45,874	3,841	42,033
השקעות ריאליות								
Bean & Co	-	(3,391)	(1,278)	-	(1,278)	(1,945)	-	(1,945)
גילת ³	-	-	40,507	40,395	112	(28,902)	(29,012)	110
קסם	-	-	-	-	-	(2,110)	-	(2,110)
אלון תבור	-	-	-	-	-	(2,356)	-	(2,356)

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

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

³ ביום 29 בינואר 2020 התקשרה גילת עם Comtech Telecommunications Corp. ("Comtech") בהסכם מיזוג לפיו תרכוש Comtech את מניות גילת בתמורה למזומן ולמניות Comtech. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה ביום 29 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-011391).

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר	שוטף	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
-	-	-	-	-	-	7,099	7,099	-	תנובה
(3,391)	-	(3,391)	39,229	40,395	(1,166)	(28,214)	(21,913)	(6,301)	סה"כ
									השקעות מימוניות
18,514	-	18,514	25,520	-	25,520	38,614	-	38,614	מניף
1,969	-	1,969	4,791	-	4,791	2,329	-	6,492	דוידסון
-	-	-	6,996	6,996	-	9,509	9,509	-	Lendbazz
20,483	-	20,483	37,307	6,996	30,311	54,615	9,509	45,106	סה"כ
22,996	5,475	17,521	85,755	43,273	42,482	50,023	(3,722)	53,745	סה"כ תרומת המגזרים
(2,741)	(2,741)	-	(2,238)	(2,238)	-	118	118	-	השקעות אחרות
(51,305)	-	(51,305)	9,284	-	9,284	(45,646)	-	(45,646)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
10,263	-	10,263	(7,909)	-	(7,909)	8,660	-	8,660	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(20,787)	2,734	(23,521)	84,892	41,035	43,857	13,155	(3,604)	16,759	רווח נקי (הפסד) מפעילויות נמשכות
221	-	221	(307)	-	(307)	-	-	-	רווח מפעילויות שהופסקו
(20,566)	2,734	(23,300)	84,585	41,035	43,550	13,155	(3,604)	16,759	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		
	2018	2019	
	(68,496)	(121,578)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מתנועה במזומן מוגבל בשימוש (כתוצאה משחרור פיקדונות ששועבדו לטובת הלוואות שנפרעו במהלך התקופה) ומתמורה ממימוש השקעות, בקיזוז השקעות החברה בחברות כלולות ואחרות.	(47,997)	96,470	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע בעיקר מתנועה באשראי לז"ק שהתקבל מתאגידים בנקאיים בניכוי תשלום דיבידנד במזומן.	8,783	(23,572)	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		
2018	2019	
526,775	523,032	יתרות נכסים נזילות (*)
(599,794)	(613,583)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**) (*)
(73,019)	(90,551)	נכסים נטו
0.5	0.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לז"ק, 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. להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מטה בבעלות מלאה (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר						
2018			2019			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
1,044	(539,109)	540,153	(73,019)	(599,794)	526,775	יתרה לתחילת תקופה
(38,078)	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)	דיבידנד ששולם
-	(48,572)	48,572	-	(14,506)	14,506	קבלת הלוואה
-	2,640	(2,640)	-	11,248	(11,248)	פירעון התחייבויות פיננסיות
(5,281)	-	(5,281)	(67,208)	-	(67,208)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(72,806)	-	(72,806)	(99,530)	-	(99,530)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
81,532	-	81,532	110,917	-	110,917	מיון הלוואות לחברות קבלניות, בין ז"א לז"ק
			149,715	-	149,715	מיון נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין ז"א לז"ק
14,242	-	14,242	50,712	-	50,712	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
(77,694)	-	(77,694)	(99,731)	-	(99,731)	השקעות בחברות כלולות מאוחדות ואחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2018			2019			
התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	התחייבויות פיננסיות, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים*	
860	-	860	-	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
1,481	-	1,945	8,681	-	8,681	דיבידנד שהתקבל
473	766	(293)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
28,717	(8,010)	36,263	(27,344)	(4,865)	(22,479)	הכנסות מימון בניכוי הוצאות הוצאות הנהלה וכלליות ושוטפות, נטו
(7,509)	(7,509)	-	(5,666)	(5,666)	-	הוצאות מימון – הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(73,019)	(599,794)	526,775	(90,551)	(613,583)	523,032	יתרה לסוף התקופה

* נכסים נזילים כוללים כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לז"ק, פיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות והלוואות 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 22 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 בידה, 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 החברה⁴:

החברה המוחזקת	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	33%
מגדלי הוד השרון	15%
גילת	10%
אלון תבור	8%
TVJ	4%
Bean & Co	3%
דוידסון	3%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	78%

4.3.6. הלוואות לזמן ארוך

למידע בדבר הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.

4.3.7. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970) ("תקנות הדוחות"), מסתכם בסך של 84,545 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 על ידי דירקטוריון החברה, קובע כדלהלן: (א) תקציב התרומות השנתי לא יעלה על סך של 3 מיליון ש"ח לשנה. אם תקציב התרומות לא ינוצל במלואו, תועבר היתרה הבלתי מנוצלת לשנים הבאות ובלבד שהתקציב המצטבר לא יעלה על 6 מיליון ש"ח לשתי שנות תקציב עוקבות. (ב) התרומות יינתנו רק למוסדות המוכרים על ידי מס הכנסה כמוסד ציבורי; ו- (ג) תרומה העולה על סך של 18,000 ש"ח מחייבת בדיקה מקדמית של תקורות הגוף הנתרם. בשנת 2019 העניקה החברה תרומות בסכום כולל של כ- 2,581 אלפי ש"ח, אשר מרביתן נתרמו לטובת

⁴ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

ארגוני רווחה וסעד, תוך מתן דגש על תרומות לארגונים למען רווחת ילדים, לפרויקט "תגלית" (Birthright Taglit) 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 על ידי ועדת הביקורת, נושאים המתחייבים על פי דין, נושאים המתחייבים על פי הוראות נוהל פנימיות

או חיצוניות.

תכנית הביקורת השנתית של החברה כוללת בדרך כלל את הנושאים הבאים: דיווחים לרשויות, עסקאות עם בעלי עניין, בדיקת יישום נוהל השקעות, בדיקת יישום נוהל תרומות, בדיקת תשלומי שכר לדירקטורים, בדיקת יישום החלטות דירקטוריון וועדת ביקורת, בדיקת עמידת החברה בתנאי תיקון 20 לחוק החברות, יישום תכנית אכיפה פנימית וקוד אתי בחברה. במהלך שנת 2019 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 אחזקות 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 2019 היה כ-75 שעות, מתוכן כ-40 שעות בגין ביקורת פנים וכ-35 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. דיו 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 2019 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
21.5.2019	23.5.2019
20.11.2019	24.11.2019

8.8. עצמאות ומעמד המבקר הפנימי

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

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 2019 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של 19,950 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 - ר"ח המבקר של החברה הינו : משרד ברייטמן, אלמגור, זהר ושות'.

9.2. נתוני שכר טרחה

שירותי ביקורת ומס		שנה
שעות	אלפי ש"ח	
2,400	400	2018
2,550	400	2019

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 2019 ועד למועד פרסום הדוח

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף ה"קורונה" (COVID-19) ("הנגיף") במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והתפשטותו הגלובלית, קיים סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, המשרה, בין היתר, חוסר ודאות רב באשר להשפעתו על כלכלות העולם ועל השווקים הפיננסיים. לאור התפשטות הנגיף, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, שמטרתם למנוע את התפשטותו. להתפשטות הנגיף והן לצעדים הננקטים על ידי מדינות העולם כאמור ישנן השלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית. פוטנציאל הנזק של מגיפת ה"קורונה" על הצמיחה והכלכלה העולמית תלוי רבות במידת המהירות וביכולתן של מדינות העולם למגר את התפשטות המגיפה.

מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר היקפו ותקופת התמשכותו אינם בשליטת החברה ולכן למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על תחומי הפעילות ותוצאות פעילותה של החברה, אולם להערכתה, המשך התפשטות הנגיף בארץ ובעולם, עשוי להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על תחומי ההשקעות במגזרי הטכנולוגיה, הנדל"ן, הפיננסים וההשקעות הריאליות.

יצוין, כי לחברה השקעות שונות, בין היתר בניירות ערך סחירים, המושפעים באופן ישיר משינויים והתפתחויות בכלכלות העולם ובשווקים הפיננסיים. כמו-כן, לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיות המושפעים משינויים בשערי הדולר והיורו.

לפירוט אודות השקעות החברה השונות על מאפייניהן השונים ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשרויות של התפשטות נגיף הקורונה מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר, על ההערכות ואומדנים של החברה נכון למועד פרסום הדוח ומתבסס על הפרסומים בארץ בנושא זה ואשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת 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 :

זיהוי נשוא הערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	31.12.2019
שווי נשוא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה:	826,840 אלפי ש"ח
שווי נשוא ההערכה:	897,240 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראו עמוד 3 להערכת השווי המצ"ב.
תלות במזמין הערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן:	גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצ"ב.
שיעור היוון:	

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 במרץ 2020



חלק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2019

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2019

תוכן העניינים

ע מ ד

72	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר בקרה פנימית
73	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
74-75	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
76-77	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
76-77	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
78-80	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
81-83	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
84-163	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מבטח שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלו נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של הקבוצה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הקבוצה בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבוקרים 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, הקבוצה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

תל אביב, 31 במרץ, 2020

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 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 35.26% וכ- 71.27% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכמה לסך של כ- 500,703 אלפי ש"ח וכ- 390,051 אלפי ש"ח, בהתאמה והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018, ו-2017 הסתכם לרווח בסך של 7,152 אלפי ש"ח, לרווח של כ- 12,763 אלפי ש"ח ולרווח בסך של כ- 20 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 ולבצע 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במרץ, 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
87,537	33,900	5	מזומנים ושווי מזומנים
15,066	-		פיקדונות
295,849	83,564	6	מזומנים המוגבלים בשימוש
-	146,863	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
94,446	190,994	7	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
32,603	61,124	7,8	לקוחות
1,274	6,587	9	חייבים ויתרות חובה
221	305	16	נכסי מסים שוטפים
11,998	10,017	10	מלאי נדל"ן
538,994	533,354		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
השקעות			
406,033	531,667	11ב'	השקעות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
318,274	133,531	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
314,873	324,905	7	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
37,202	58,306	7,8	לקוחות
1,076,382	1,048,409		
28,875	31,100	12	נדל"ן להשקעה
742	1,236		רכוש קבוע, נטו
-	2,978		נכס בגין זכות שימוש (*)
9,816	9,816		מוניטין
63	5,676	16	מיסים נדחים
1,115,878	1,099,215		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,654,872	1,632,569		סה"כ נכסים

(*) ראה ביאור 3א' בדבר השפעת תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 "חכירות".

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

- המשך -

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
562,076	570,998	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	558		התחייבות בגין חכירה (*)
19,209	18,158	13	זכאים ויתרות זכות
6,335	6,453	16	התחייבות בגין מיסים שוטפים
587,620	596,167		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
3,618	3,357		התחייבויות פיננסיות אחרות
1,018	1,018	14	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
5,871	-	16	התחייבות מסים נדחים
-	2,491		התחייבות בגין חכירה (*)
274	427	15א'	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
13,873	17,003		התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
24,654	24,296		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
49,272	49,272	18	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
987,848	954,278	19	קרנות הון ועודפים
1,037,120	1,003,550		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
5,478	8,556		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,042,598	1,012,106		סה"כ הון
1,654,872	1,632,569		סה"כ התחייבויות והון

(*) ראה ביאור 3א' בדבר השפעת תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 "חכירות".

בשם הדירקטוריון:

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2020.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
854	896	892		הכנסות:
2,226	2,288	2,449		דמי יעוץ וניהול
40,846	55,159	68,675		דמי שכירות
				מימון פרויקטים
				חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי
-	13,320	7,146	23	שיטת השווי המאזני, נטו ממס
10,041	43,237	12,468		מימון
3,444	-	2,216		רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	41,565	-		רווח ממימוש ומשערוך השקעות בכלולות ואחרות, נטו
-	-	76		אחרות
<u>57,411</u>	<u>156,465</u>	<u>93,922</u>		
21,743	25,565	27,880	22	הוצאות:
211	-	-		הנהלה וכלליות
53,004	24,562	46,061	24	תפעול נדל"ן להשקעה
				מימון
				חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
3,671	-	-		הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
2,440	-	7,675		הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי
2,558	6,951	1,041	10, 26ה'	
<u>83,627</u>	<u>57,078</u>	<u>82,657</u>		
(26,216)	99,387	11,265		רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
7,615	(11,698)	4,968	116'	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(18,601)	87,689	16,233		רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
221	38	-		רווח מפעילות מופסקת
<u>(18,380)</u>	<u>87,727</u>	<u>16,233</u>		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
35,455	-	-		רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(12,399)	6,502	(8,738)		הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
(9,076)	-	-		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות
<u>13,980</u>	<u>6,502</u>	<u>(8,738)</u>		
<u>(4,400)</u>	<u>94,229</u>	<u>7,495</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(20,566)	84,585	13,155
2,186	3,142	3,078
<u>(18,380)</u>	<u>87,727</u>	<u>16,233</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:

<u>(2.13)</u>	<u>8.88</u>	<u>1.38</u>
---------------	-------------	-------------

רווח למניה בסיסי:

<u>(2.13)</u>	<u>8.88</u>	<u>1.38</u>
---------------	-------------	-------------

רווח למניה מדולל:

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
בסיסי

<u>9,520</u>	<u>9,520</u>	<u>9,520</u>
<u>9,520</u>	<u>9,520</u>	<u>9,520</u>

מדולל

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

(6,586)	91,087	4,417
2,186	3,142	3,078
<u>(4,400)</u>	<u>94,229</u>	<u>7,495</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019										
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	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	(44,940)	5,585	(4,986)	3,798	(86,586)	858,868	1,037,120	5,478	1,042,598
-	-	-	-	-	-	-	13,155	13,155	3,078	16,233
-	-	(8,738)	-	-	-	-	-	(8,738)	-	(8,738)
-	-	(8,738)	-	-	-	-	13,155	4,417	3,078	7,495
-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)
-	-	-	-	-	91	-	-	91	-	91
-	-	-	-	-	91	-	(38,078)	(37,987)	-	(37,987)
49,272	256,109	(53,678)	5,585	(4,986)	3,889	(86,586)	833,945	1,003,550	8,556	1,012,106

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים 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 הון 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
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר
תיאומים למפרע

תנועה בשנת החשבון:
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
רווח כולל לשנה

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 המצורפים 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 הון 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 המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(18,380)	87,727	16,233
(44,645)	(156,223)	(137,811)
(63,025)	(68,496)	(121,578)

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')
שינויים במזומן מוגבל לשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה נוספת ממימוש השקעה
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
תמורה ממימוש רכוש קבוע
גביית הלוואות לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן קצר
מתן הלוואות לזמן קצר
פיקדונות

-	(36)	-
(7,251)	(16,950)	198,505
(53,456)	(29,013)	(69,527)
-	14,242	-
(33,018)	(48,681)	(30,204)
-	7	43,305
(713)	(35)	(9)
670	860	-
18,542	-	-
(59)	(20)	(743)
-	-	90
19,986	15,248	10,882
(25,325)	(20,529)	(72,935)
-	-	1,212
-	-	(6,367)
9,644	36,910	14,854
(70,980)	(47,997)	96,470

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

57,904	48,573	207,831
-	-	(193,325)
(2,710)	-	-
-	(1,712)	-
138	-	-
(61,882)	(38,078)	(38,078)
(6,550)	8,783	(23,572)

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(140,555)	(107,710)	(48,680)
337,912	189,671	87,537
(7,686)	5,576	(4,957)
189,671	87,537	33,900

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
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:			
9,483	(39,278)	1,483	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
91	195	366	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
(7,146)	(13,320)	3,671	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,914	1,481	1,871	דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
5,291	(1,994)	1,247	הפסד (רווח) ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(7,099)	-	-	רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
(76)	-	-	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
235	217	224	פחת והפחתות
(11,484)	5,884	(9,971)	מסים נדחים, נטו
153	(28)	(153)	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
992	(34,604)	16,869	שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
-	(38)	(221)	רווח מפעילות מופסקת
(2,216)	-	(3,444)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,041	6,951	2,558	הפסד מפרויקטים וירידת ערך מלאי
4,957	(5,576)	7,686	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
<u>7,138</u>	<u>(80,110)</u>	<u>22,186</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
2,778	2,273	-	ירידה במלאי נדל"ן
(134,452)	(124,156)	(98,974)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
34,922	51,350	39,967	גביית הלוואות מחברות קבלניות
(50,224)	(11,822)	(12,212)	עליה בחיבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מסים ונכסים פיננסיים אחרים
2,027	6,242	4,388	עליה בזכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>(144,949)</u>	<u>(76,113)</u>	<u>(66,831)</u>	
<u>(137,811)</u>	<u>(156,223)</u>	<u>(44,645)</u>	

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

11,248	7,170	6,563	תשלומי ריבית
<u>32,439</u>	<u>45,819</u>	<u>28,490</u>	תקבולי ריבית
<u>6,519</u>	<u>3,757</u>	<u>68</u>	תשלומי מיסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(135)	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	89	-
-	-	-
-	-	-
-	82	-
-	-	-
-	-	-
-	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 ממימוש השקעה

סך הכל תמורה ששולמה בניכוי מזומנים בחברות שאוחדו

(*) ראה ביאור 11.

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 28.
- 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 שאינן במטבע הפעילות:

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

ו. 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".

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.

לצורך האיחוד, מבטלות 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 (3) להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

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

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן 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) 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 המזוהים 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 המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, 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 מידי למניות הישות המוחזקת.

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'.

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 מיידית בדוח הרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות: (המשך)

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 (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווייה 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 ההפסד 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 שווייה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מוניטין: (המשך)

יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערכן מידי 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 ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים.

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 2ח'.

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 מיידית 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 או נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן 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. 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".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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, אשר נזקפות לרווח והפסד בתקופת הדיווח בו הנכס נרכש. בתקופות העוקבות להכרה הראשונה, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן 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 ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה או רווח (הפסד) הון ממימוש".

י. 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 שווי ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שווי ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית 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 4 ב'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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

טו. נכסים פיננסיים: (המשך)

(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 החזויים 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 החזויים לאורך כל חיי המכשיר, כאשר חלה עלייה 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.

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 3.1), החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה החלק היחסי ביתרת 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 4ב'(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 4 ב'3).

(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 הפנקסי.

(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.

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)

(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 טו. (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 יז' להלן.

(7) גריעת התחייבות פיננסית:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת 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.

יח. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד

עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות: (המשך)

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר ליום 1 בינואר 2019 ודאי באופן סביר שימושו על ידיה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

יט. 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 לאומדו באופן מהימן.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. 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 הפרש 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 ההפרשים 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)

כא. 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.

כב. 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 הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כג. 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)

כד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים:
מדד בגין (נקודות)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר		
		(ש"ח ל-1 דולר)		
100.8	3.8782	3.456		ליום 31 בדצמבר 2019
100.2	4.2916	3.748		ליום 31 בדצמבר 2018
99.4	4.1526	3.467		ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%		שיעור השינוי לשנה שהסתיימה:
0.60	(9.63)	(7.79)		
0.80	3.35	8.10		
0.40	2.69	(9.83)		

כה. 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 16 "חכירות":

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

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 התוספת 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 בחרה בגישת יישום למפרע חלקי, ומדידת הנכסים בגובה ההתחייבות שהוכרה. ההשפעה על הנכסים וההתחייבויות ליום 1 בינואר 2019 הינה בסך כ- 3.5 מיליון ש"ח.

בנוסף, השפעת היישום לראשונה של התקן החדש בשנת 2019 הובילה לקיטון בהוצאות השכירות ולעלייה בהוצאות הפחת והפחתות ובהוצאות המימון של החברה בהיקפים לא מהותיים ובהשפעה זניחה על הרווח והפסד.

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)**

• 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 בידה (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 מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

לפרשנות האמורה לעיל לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה)

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרים המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה-SPPI.

בנושא אחר, הובהר בבסיס המסקנות לתקן כי כאשר ישנו שינוי תנאים לא מהותי בהסכם הלוואה אשר אינו גורם לגריעת ההתחייבות מהספרים, ההפרש שבין ערך הלוואה בספרים לפני שינוי התנאים וערך הלוואה לאחר שינוי התנאים (כאשר הוא מהווה בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי) ייזקף לרווח והפסד.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. לתיקון האמור לעיל לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

▪ IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת ההנהלה, התיקון האמור לעיל לא צפוי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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 בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

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

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

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים ולאומדנים משמעותיים שביצעה ההנהלה:

(1) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

ירידת ערך של הלוואות וחייבים נבחנת בהתאם למודל סיכוני 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.

(3) 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 הן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי הוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על חלק החברה בשווי הוגן של הנכסים המניבים בניכוי החוב וכן בהתבסס על שווים שנקבעים בגיוסי הון המתבצעים על ידי החברות המושקעות. אומדן השווי הוגן 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 2019 מסתכם לסך של כ- 355,539 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 – 284,318 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור א'27.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדנים: (המשך)

(4) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2'ג' 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 כולם, 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 הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של כ- 31,100 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 28,875 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12'ג'.

(5) אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות לחברות קבלניות:

חברת הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ 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 26'ה'.

(6) הפרשות להליכים משפטיים:

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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(7) 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.

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 ראה ביאור 16'ז(1).

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
78,340	26,093
9,197	7,807
<u>87,537</u>	<u>33,900</u>

מזומנים ויתרות בבנקים

פיקדונות לזמן קצר

סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 6 - מזומנים המוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר 2019 פיקדונות בסך כולל של כ- 83,564 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 73,717 אלפי ש"ח) משועבדים לטובת בנק דיסקונט ובנק מזרחי לשם הבטחת העמדת ערבויות, שהעמידה החברה לטובת פעילות חברה מאוחדת מניף שירותים פיננסיים בע"מ.

ליום 31 בדצמבר 2018, פיקדונות בסך 170,512 אלפי ש"ח שועבדו לטובת בנק הפועלים להבטחת הלוואה בסך 150 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018, פיקדונות בסך 48,387 אלפי ש"ח שועבדו לטובת בנק הפועלים להבטחת הלוואה בסך 12.5 מיליון דולר.

ליום 31 בדצמבר 2018, פיקדון בסך 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	
2018	2019	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
דרך רווח והפסד:					
306,719	276,891	(**) 306,719	130,028	-	146,863
28,533	26,925	(**) 28,533	26,925	-	-
23,975	22,048	23,975	22,048	-	-
			179,001		
359,227	325,864	(*) 359,227	(*)	-	146,863
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:					
90	5,247	-	100	90	5,147
389,067	487,810	289,109	293,875	99,958	193,935
(20,791)	(22,628)	(15,189)	(14,540)	(5,602)	(8,088)
368,276	465,182	273,920	279,335	94,356	185,847
368,366	470,429	273,920	279,435	94,446	190,994
הלוואות לחברות כלולות (****)					
12,473	4,520	12,473	4,520	-	-
120,756	183,082	120,756	183,082	-	-
133,229	187,602	133,229	187,602	-	-
69,805	119,430	37,202	58,306	32,603	61,124
לקוחות: (***)					

(*) סכומים בסך 133,531 ו- 318,274 מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך" בשנת 2019 ו-2018, בהתאמה. וסכומים בסך 45,470 ו-40,953 מופיעים בדוח על המצב הכספי בסעיף "הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך" בשנים 2019 ו-2018, בהתאמה.

(**) סווג מחדש

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

(****) לגבי הלוואות שניתנו לחברות כלולות, ראה ביאור 11 ב. (4).

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. פרטים בדבר הלוואות לחברות קבילות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
300,187	368,276	יתרת פתיחה
124,156	134,452	מתן הלוואות
(51,350)	(34,922)	פירעון הלוואות
264	(786)	הפרשי שער
(5,831)	(1,838)	הפרשות שהוכרו במהלך השנה
850	-	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
<u>368,276</u>	<u>465,182</u>	

(2) פירוטי בסיסי הצמדה ותנאי ריבית:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2018	2019	אפקטיבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2019	
		%	
10,642	6,420	ללא ריבית	הלוואות לא צמודות (*)
360,024	463,777	14.1-15.5	הלוואות לא צמודות
10,235	10,235	8	הלוואות צמודות
8,166	7,378	(*)	הלוואות באירו (*)
(20,791)	(22,628)		בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים
<u>368,276</u>	<u>465,182</u>		

(*) בגין הלוואות שללוים תחת הליכי כינוס הכנסות ריבית אינן נצברות מאחר והריבית בגין לא צפויה להתקבל.

(3) פירוט לפי זמני פירעון:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2019:
185,847	2020
142,925	2021
127,996	2022
8,414	2023
<u>465,182</u>	

(4) למידע בדבר ניהול סיכוני האשראי, ראה ביאור 26ה'.

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.

למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 5,375,642 ע.ג. מניות רגילות של גילת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החזקות החברה בגילת מסתכמות בכ-9.84%.

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

שווי השקעת החברה בגילת, כפי שהיא מוצגת בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 146,863 אלפי ש"ח.

במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד מגילת בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח בהפסד מירידת ערך בסך כולל של כ-37,692 אלפי ש"ח בגין גילת, שנזקף לדוח רווח והפסד.

לאחר תאריך המאזן, ביום 29 בינואר 2020 חתמה גילת על הסכם מיזוג (להלן: "הסכם המיזוג") עם חברת Comtech Telecommunications Corp. (להלן: "Comtech") חברה ציבורית המאוגדת עפ"י דיני מדינת ניו-יורק ארה"ב. על פי הסכם המיזוג Comtech תרכוש את מניות גילת לפי מחיר של 10.25 דולר למניה בת 1 ע.ג. של גילת. 70% מהתמורה הינה במזומן ו-30% ממנה בתמורה למניות Comtech. התמורה הצפויה הכוללת לחברה, במזומן ובשווה מזומן, הינה כ-55.3 מיליון דולר (כ-191.3 מיליון ש"ח) השלמת העסקה כפופה לתנאים המצויינים בהסכם המיזוג, לרבות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גילת וקבלת כל האישורים הדרושים עפ"י דין.

סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, שווי מניות גילת המוחזקות על ידי החברה, בהתבסס על מחירי הבורסה, הינו 138,154 אלפי ש"ח. ההשקעה מוצגת במסגרת הרכוש השוטף.

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

BCRE הינה חברת החזקות ציבורית, המאוגדת על פי דיני הולנד, בעלת פעילויות פיתוח וניהול פרויקטים בקנה מידה גדול בתחום הנדל"ן, תוך שילוב יכולות מקומיות ומקצועיות בראייה גלובלית. נכון למועד הדוח, עיקר נכסיה של BCRE ממוקמים במנהטן, עם מלון מניב ב - Times Square, פרוייקט מגורים יזמי ב West Village בשלבי סיום ונכס נוסף ב - Upper West Side.

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 2019 עומדת על כ- 21,606 אלפי ש"ח, מתוכה סך של 15,062 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 ברווח ממימוש ומשיערוך בסך כולל של כ-8,449 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 43,737 אלפי ש"ח, הכוללת גם השקעות בחברות מוחזקות של קרן SOMV. במהלך התקופה בוצע מימוש של חלק מההשקעות בתמורה לסך של 26,251 אלפי ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 33,043 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח ממימוש ומעליית ערך בסך כולל של כ- 1,621 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקף לדוח רווח והפסד.

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

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 8,194 אלפי ש"ח. שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 7,513 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח בהפסד מירידת ערך בסך 155 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.

שווי ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 16,766 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ- 9,509 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקק 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- 2.1 מיליון ש"ח.

שווי ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 8,057 אלפי ש"ח. החברה הכירה במהלך תקופת הדו"ח ברווח מעליית ערך בסך כולל של כ- 2,834 אלפי ש"ח בגין השקעות אלו, שנזקק לדוח רווח והפסד.

ח. לחברה השקעות ב-7 חברות טכנולוגיה נוספות, אשר השווי המצטבר של כל אחת מההשקעות הנ"ל בספרי החברה אינו עולה על 13 מיליון ש"ח (שווי החברות נע בין 2 מיליון ש"ח ועד ל-13 מיליון ש"ח ובשווי מצטבר של כ-50 מיליון ש"ח). שיעורי ההחזקה של החברה בחברות הנ"ל (בין 1.53% ל-21.3%) אינם מקנים לה זכות למינוי דירקטור ו/או כל זכות ניהול אחרת. מתוך 7 החברות, 6 חברות הינן בתחום הרפואה ו-1 חברות בתחומי הטכנולוגיה. בגין השקעות אלו נרשמו רווחים משיערוך בסך כולל של 4,491 אלפי ש"ח והפסדים משיערוך בסך כולל של 1,588 אלפי ש"ח.

ט. במהלך תקופת הדוח, החברה מימשה שתי חברות טכנולוגיה בתמורה לסך כולל של 15,070 אלפי ש"ח. הרווח שנוצר לחברה בגין השקעות אלו הינו בסך 15,163 אלפי ש"ח ונזקק לדו"ח רווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
66,570	109,132
4,170	11,234
65	64
<u>70,805</u>	<u>120,430</u>
(1,000)	(1,000)
<u>69,805</u>	<u>119,430</u>
(32,603)	(61,124)
<u>37,202</u>	<u>58,306</u>

הכנסות לקבל
המחאות לגביה
אחרים

בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזויים

לקוחות המוצגים הרכוש שוטף

פרטים בדבר התנועה בלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
57,980	69,805
(42,783)	(28,092)
55,608	77,717
(1,000)	-
<u>69,805</u>	<u>119,430</u>

יתרת פתיחה
פירעון
גידול בלקוחות
הפרשות שהוכרו במהלך השנה

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
450	494
167	-
38	147
619	5,946
<u>1,274</u>	<u>6,587</u>

הכנסות לקבל מצדדים קשורים
הכנסות לקבל
מוסדות
אחרים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי נדל"ן

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,101	8,101
(*) 6,164	4,153
(*) (2,267)	(2,237)
<u>11,998</u>	<u>10,017</u>

דירות ומבני מגורים למכירה
 קרקעות
 הפרשה לירידת ערך מלאי

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - 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
2018	2019	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
מוחזקות במישרין:						
						מבטח שמיר השקעות
329,419	326,226	100	100	ישראל	השקעות	(1993) בע"מ
3,158	3,159	100	100	ישראל	השקעות	מ.ב.ש.ת. בע"מ
					השקעות	מבטח שמיר נדל"ן בע"מ
285,541	299,006	100	100	ישראל	נדל"ן	
						מ.ש.נ.ד. אחזקות נדל"ן
609	10,906	100	100	ישראל	השקעות	בע"מ
						מבטח שמיר ניירות ערך
128,631	123,042	100	100	ישראל	השקעות	בע"מ
4,125	3,015	53	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
232,210	212,070	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:

שיעורי הריבית השנתית משוקללים		ליבור	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
428,805	387,773	2.5-4.06	יתרות בריבית שקלית
176,446	166,797	ליבור	יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו
221,386	241,670	-	ללא ריבית והצמדה
826,637	796,240		

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות: (המשך)

(3) התפתחות ההשקעות:

3.1 מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף"):

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

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.

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.

3.2 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 עיקריו:

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.

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 באורגן 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.

החברה העמידה הלוואות לקסם בסך כולל של כ-5.1 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - 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	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
-	-	35.00	35.00	ישראל	ישראל	ג'רביניה החזקות בע"מ
4,828	4,828	35.00	35.00	קפריסין	קפריסין	Jarvinia (Cyprus) Limited
181,693	208,043	42.34	42.34	ישראל	ישראל	מגדלי הוד השרון בע"מ
11,151	10,014	33.33	33.33	ארה"ב	ארה"ב	Bon MS Holdings LLC
16,675	5,393	22.20	22.20	ישראל	ישראל	ניוטרון בע"מ
8,722	9,213	28.62	28.62	ישראל	ישראל	סליום בע"מ
9,174	9,747	(*) 0.09	(*) 0.09	גרמניה	גרמניה	Target Yttrium Ltd.
63,730	56,979	27.50	27.50	איי ג'רסי	איי ג'רסי	Tower Vision Jersey Ltd.
						Davidson Technology
						Growth GmbH & Co.
44,660	46,888	42.40	42.40	גרמניה	גרמניה	KG
42,502	42,677	23.98	23.98	אנגליה	אנגליה	Bean & Co. Global
				איי הבתולה	איי הבתולה	
22,898	10,447	37.31	37.31	הבריטיים	הבריטיים	Aliada Ltd.
-	3,678	-	22.20	ישראל	ישראל	תמר רובוטיקה בע"מ
-	6,755	-	27.71	ישראל	ישראל	Accelario Software Ltd.
-	12,442	-	42.69	ישראל	ישראל	Supplant Ltd.
-	104,563	-	33.33	ישראל	ישראל	MRC Alon Tavor Power Ltd
<u>406,033</u>	<u>531,667</u>					

(*) 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 11 - 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
670,751	2,819,384	נכסים
(427,484)	(2,607,655)	התחייבויות
<u>243,267</u>	<u>211,729</u>	נכסים, נטו

66,739	192,137	סך הכול ערך בספרים של חברות כלולות אשר לכשעצמן אינן מהותיות
--------	---------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,635	37,398	97,235	הכנסות
(40,220)	27,279	(113,899)	רווח (הפסד) לשנה
<u>(10,116)</u>	<u>6,829</u>	<u>(31,347)</u>	חלק הקבוצה בהפסדי החברות הכלולות מפעילות נמשכת

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

(א) מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,545	8,884
820,665	897,319
(32,225)	(31,975)
(404,362)	(388,678)
<u>404,623</u>	<u>485,550</u>

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

167,776	202,036
6,007	6,007
7,910	-
<u>181,693</u>	<u>208,043</u>

חלק הקבוצה בנכסים, נטו
 ערבות שהועמדה
 הלוואות שהועמדו

סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בספרי החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,038	71,020	69,015
54,661	45,755	90,927
23,140	19,370	38,493

הכנסות

רווח נקי לשנה

חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

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

שיעורי הריבית השנתית משוקללים		יתרות שקליות יתרות יורו יתרות דולריות יתרות דולריות יתרות דולריות יתרות דולריות יתרות דולריות הפרשה לירידת ערך (יתרות דולריות) - ביאור 3א'
-------------------------------------	--	---

(*) מתוך זה 38,245 אלפי ש"ח הלוואות המיירות למניות (בשנת 2018 – 28,379 אלפי ש"ח).

(**) למידע נוסף על השווי ההוגן של הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה ביאור 27.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(5) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	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.	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 Group Inc.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	תמר רובוטיקה בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Accelario Software Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	Supplant Ltd.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	ניטרון אבטחת מידע בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדות בספים הכמותיים לצירוף.	MRC Alon Tavor Power Ltd

(6) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות:

7.1 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 כ-61,800 מ"ר לשוכרים שונים. לאחר תאריך המאזן השכירה הוד השרון כ-3,000 מ"ר נוספים (רובם לחברת אשטרום נכסים בע"מ, שתפעיל אותם על דרך של השכרת חללי עבודה), כך שיתרת השטח המושכר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו כ-64,800 מ"ר. כמו כן קיים משא ומתן מתקדם לחתימת הסכם להשכרת שטח של 2,250 מ"ר נוספים כך שיתרת השטח הפנוי לאחר חתימת הסכם זה תהא כ-2,600 מ"ר.

מגדלי הוד השרון הגישה תוכנית לאישור הועדה המקומית, לפני הפקדתה בועדה המחוזית, לתוספת זכויות בניה במתחם בהיקף של כ-90,000 מ"ר לבניית שני מגדלים בגובה של כ-29 קומות כל אחד. ביום 27 באוקטובר 2016 הועמדה הלואה 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:

7.1.1 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%).

7.1.2 קרן וריבית ההלוואה יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן.

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

7.1.4 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.

7.1.5 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.

7.1.6 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 ההוגן, של חלק החברה, בערבות הוערכה בידי החברה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 3.6 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 2019 החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

7.1.7 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").

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

7.1.8.1 יחסי הכיסוי - NOI כשהוא מחולק בחלויות השוטפות לא יפחת בכל עת מ-1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, עומדת הון השרון ביחס האמור.

"NOI" - תקבולי דמי שכירות וכן הרווח התפעולי מצובר החשמל בגין ארבעת הרבעונים שקדמו ליום האחרון של החודש הקלנדרי 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.

7.1.8.2 יחס ה-LTV - היחס שבין יתרת האשראי לבין שווי הזכויות של הוד השרון במקרקעין, לא יעלה בכל עת על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, עומדת הון השרון ביחס האמור.

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

7.1.10 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.

לחברה שני דירקטורים מתוך שישה הדירקטורים במגדלי הוד השרון.

7.2 השקעות בהודו:

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

7.2.1.1 השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות:

בחודש אפריל 2007 התקשרה JC בהסכם עם חברת RP Capital Group Ltd. ועם 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.2 השקעות בהודו:

7.2.1 (המשך)

7.2.1.1 השקעה בתחום הנדל"ן למלונאות: (המשך)

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).

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 2019 הינו כ-2.7 מיליון דולר (9.4 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם למימוש אחד הנכסים והתמורה הצפויה לחברה ממימוש זה עומדת על סך של כ-2.35 מיליון דולר (8.1 מיליון ש"ח).

7.2.1.2 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 מאגדות על פי דיני הודו.

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. Sheltrex לא עמדה ביעדיה ולפיכך לא התבצעו מכירות נוספות ולא הועברו תשלומים נוספים בקשר עם הסכם זה וקבוצת ג'רביניה מנהלת מגים לסיים את התקשרותה זו.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.2 השקעות בהודו:

7.2.1 (המשך)

7.2.1.2 השקעה בנכס נדל"ן בעיר צ'נאי בהודו: (המשך)

קבוצת ג'רביניה נמצאת בתהליכים מתקדמים עם Embassy Industrial Parks Private Limited (להלן - "Embassy") (שותפות בין Embassy ו-Warburg pINCUS) לביצוע עסקת ייזום משותפת בפרויקט הנדל"ן בצ'נאי 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. לחברה אין יכולת להעריך האם ומתי עסקת ייזום זו תבשיל.

במקביל לאמור, החברה מרכזת את מאמציה למציאת רוכש לקרקע הנ"ל ובתוך כך בוחנת מספר הצעות שהוגשו לה ע"י שחקנים מקומיים.

7.2.2 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 בשרשור 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.2 השקעות בהודו: (המשך)

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

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 2019 ערך ההתחייבות כלפי צדדים אלו הינו זניח.

שיעור החזקת החברה ב-TVJ הינה כ-27.5%.

שווי השקעת החברה ב-TVM ליום 31 בדצמבר 2019 הינו כ-16.3 מיליון דולר (כ-56.9 מיליון ש"ח). במהלך התקופה נוצר לחברה הפסד בגין ירידת ערך ההשקעה בסך כ-6,824 אלפי ש"ח (שנה קודמת הפסד בסך כ-520 אלפי ש"ח), שנזקף לדוח רווח והפסד, בחלק החברה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

7.3 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. בשל ניסוי קליני שלא הצליח בשנת 2018 נאלצה וידאק להפסיק את פעילותה. כפועל יוצא מכך, מחקה החברה באותו מועד את יתרת השקעתה בוידאק והכירה בהפסד מירידת ערך בסך 2,284 אלפי ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד.

7.4 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.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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% (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 בניוטרון 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 ממימוש 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.

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך נוסף של כ- 1 מיליון דולר (3.5 מיליון ש"ח) בניוטרון ובכך שמרה על שיעור החזקותיה בניוטרון.

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

במהלך התקופה הפחיתה החברה חלק מהשקעתה בניוטרון בסכום של 6,169 אלפי ש"ח, שנזקף לדוח רווח והפסד.

סכום ההשקעה בניוטרון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 5,393 אלפי ש"ח.

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

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").

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך חמישה לדיקטוריון 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.

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). במהלך שנת 2019 העמידה החברה הלוואה המירה נוספת בסך כ-1.44 מיליון דולר (5 מיליון ש"ח). ההלוואות נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%.

סכום ההשקעה ב-Bean בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 42,677 אלפי ש"ח.

7.6 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).

סכום ההשקעה בדוידסון בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 46,888 אלפי ש"ח.

7.7 השקעה ב- Aliada Group Inc. (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 שנת 2017.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.7 השקעה ב- Aliada Group Inc. (להלן - "Aliada"): (המשך)

במהלך השנים 2017 עד 2019 הושקעו סכומים נוספים בסך כולל של 2.35 מיליון דולר (8.3 מיליון ש"ח) במסגרת הסכם הלוואה 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 2019 הינה בסך 10,447 אלפי ש"ח.

7.8 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.

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 השנים 2018 ו-2019 השקיעה החברה סכומים נוספים בסך כולל של 3 מיליון דולר (10.3 מיליון ש"ח) אשר הושקעו במסגרת הסכם הלוואה 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 דירקטורים בדירקטוריון סליום מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- סליום בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 9,213 אלפי ש"ח.

7.9 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 2019 הינה בסך 10,014 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

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

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

במהלך שנת 2018 השקיעה החברה ב- Target סך של 2.5 מיליון דולר (כ-9.1 מיליון ש"ח) בהלוואה המירה, בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 0.09% בהון. החברה זכאית ל- 80% ברווחים (לאחר החזר ההשקעה).

לחברה יש דירקטור אחד בדירקטוריון Target מתוך שלושה.

סכום ההשקעה ב- Target בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 9,747 אלפי ש"ח.

7.11 השקעה ב- תמר רובוטיקה בע"מ (להלן - "תמר רובוטיקה"):

תמר רובוטיקה הינה חברה העוסקת בפיתוח וייצור רובוט לניתוחי מוח.

במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 1.125 מיליון דולר (כ-4 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 22.2%.
סך נוסף של 1.125 מיליון דולר צפוי להיות מושקע בהתאם לאבני דרך שנקבעו.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון תמר רובוטיקה מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- תמר רובוטיקה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 3,678 אלפי ש"ח.

7.12 השקעה ב- Accelarario Software Ltd. (להלן - "Accelarario"):

Accelarario הינה חברה העוסקת בסידור והעברת מידע משרת מקומי לענן בצורה מהירה ואיכותית. במהלך שנת 2019 השקיעה החברה סך של 2 מיליון דולר (כ-7.2 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 27.7%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Accelarario מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Accelarario בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 6,755 אלפי ש"ח.

7.13 השקעה ב- Supplant Ltd. (להלן - "Supplant"):

Supplant הינה חברה המפתחת טכנולוגיות בתחום החקלאות. הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI, מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול.

במהלך שנת 2018 ו- 2019 השקיעה החברה סך של 3.2 מיליון דולר (כ-12 מיליון ש"ח) בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 42.69%.

לחברה דירקטור אחד בדירקטוריון Supplant מתוך חמישה.

סכום ההשקעה ב- Supplant בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך 12,442 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.14 השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן: "MRC"):

ביום 2 ביולי 2019 פרסמה חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") לציבור דיווח מיידי בעניין "בחירת זוכה בהליך מכרזי למכירת אתר אלון תבור" לפיו, ועדת המכרזים של חברת החשמל הכריזה על הצעת MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן: "MRC") כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "המציע הזוכה") בסכום של 1.872 מיליארד ש"ח, צמוד למדד.

בעלי המניות ב- MRC הם: החברה (33.3%), רפק אנרגיה (33.3%) ו- China Harbour Engineering Company (33.3%).

ביום 29 ביולי 2019 נחתם הסכם לרכישת יחידות ייצור חשמל באתר אלון תבור (להלן: "ההסכם"), בין MRC ובין חח"י במסגרתו:

א. תרכוש MRC את מלוא הזכויות באתר אלון תבור (להלן: "האתר"), בשטח של כ- 215 דונם (האתר חכור מרשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2039, עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות), הכולל תחנת כח במחזור משולב, המוסקת בגז טבעי בהספק של כ- 363 מגה וואט לשעה (להלן: "תחנת הכח במחזור משולב"), תחנת כח המורכבת מ- 2 יחידות מוסקות בדיזל, בהספק של כ- 110 מגה וואט לשעה כל אחת (להלן: "תחנת כח דיזל") וביחד עם תחנת הכח במחזור משולב: "תחנות הכח"), מתקן דברת לטיפול במי שפכים, זכויות ב- 3 תחנות ניטור, מיכלי דלק וחלקי חילוף וציוד (להלן: "המתקנים"). כמו כן, ניתנה ל- MRC אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט לשעה ובלבד ש- MRC תעמוד באבני דרך שונות, ובכללן הפעלה מסחרית של תחנת הכח החדשה עד לסוף שנת 2026 (להלן: "האופציה"). ככל שתוקם תחנת כח חדשה כאמור, יישמר לה מקום ברשת החשמל והיא תהנה מתעריף זמינות מובטח (האתר, לרבות תחנות הכח, המתקנים והאופציה, להלן, יחד: "הממכר").

ב. כחלק מהשלמת העסקה תשלם MRC בגין הממכר, סך של 1.875 מיליארד ש"ח, המשקף את סכום ההצעה שהוגשה בתוספת/בניכוי ההתאמות בגין כמות הסולר הנמצאת במיכלים במועד העברת הממכר (אל מול זו שהייתה במיכלים בסמוך למועד הגשת ההצעה).

ג. כמו כן, התקשרה MRC עם חברת א.ר. סי. תפעול בע"מ ("MRC תפעול"), חברה קשורה, בהסכם תפעול למתן שירותי התפעול והתחזוקה השוטפים לתחנה. MRC תפעול מוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה, רפק ו- P MEC, חברה בת של China Harbour Engineering company. MRC תפעול תהיה אחראית על תפעול הממכר מיד לאחר מועד המסירה. במסגרת הסכם התפעול בין MRC תפעול ל- MRC, מועמדת ערבות חברת MRC תפעול בסך 55 מ' ש"ח המשקפת את מגבלת האחריות של MRC תפעול מכח הסכם התפעול. ערבות מקבילה הועמדה על ידי כל אחד מבעלי המניות האחרים ב- MRC תפעול ואחריותם היא על בסיס ביחד ולחוד.

ד. בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים המהותיים לצורך תפעול ותחזוקת התחנה – הסכם תחזוקה לטורבינת הגז המהווה חלק מתחנת הכח במחזור משולב מול חברות בנות של ג'נרל אלקטריק וכן הסכמים עם ספקי גז וסולר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.14 השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

ה. עד ליום 3 בדצמבר 2019, התבצעה השלמת ההסכם ומסירת הממכר, בכפוף להשלמת אבני הדרך שנוטרו, דוגמת התנאים המוקדמים להעמדת ההלוואות מכח מסמכי המימון קבלת רישיונות ייצור חשמל מרשות החשמל באישור שר האנרגיה, וכן התקיימות תנאים מתלים מקובלים נוספים, לרבות קבלת אישורי ביטוח.

ו. ערבויות: כחלק ממערך ההסכמים בפרויקט, העמידה MRC ערבויות בסך כולל של כ-130 מיליון ש"ח, וזאת על להבטיח את התחייבותיה לחח", לרשות החשמל ולספקים השונים בפרויקט.

ז. מנגנון ההסדרה התעריפית:

התשלום עבור האנרגיה שתופק בתחנות הכח יהיה בהתאם להסדרה התעריפית כפי שנקבעה במכרז, כדלקמן:

- תחנות הכח יועמדו כולן לרשות מנהל המערכת, חברה ממשלתית שהוקמה מכח הרפורמה בשוק החשמל, שצפויה לנהל את משק החשמל בישראל (להלן: "מנהל המערכת"), ולא יבצעו עסקאות ישירות עם צרכני קצה. בתמורה, יהיו תחנות הכח זכאיות לקבלת תשלומים קבועים לתקופה של 15 שנה (או 20 שנה לפיקר העתידי, ככל שתמומש האופציה), בהתאם לזמינות התפעולית. מנגנון תשלומי הזמינות, המהווים חלק מהותי משווי האתר, מהווה מנגנון הבטחת הכנסה ללא תלות בביקוש במשק החשמל או בפרמטרים אקסוגניים אחרים.
- תשלומי הזמינות עומדים על כ-5.5 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנת הכח במחזור משולב (המוסקת בגז טבעי) וכ-3.2 אגורות לקילוואט שעה עבור תחנות הכח דיזל, והם כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן, לדולר וליורו (בהתאם לבחירת MRC). הצמדה כאמור מספקת הגנה לטווח ארוך כנגד שינויים במדד ובשערי חליפין.
- בנוסף לקבלת תשלומי הזמינות, תחנת הכח במחזור משולב צפויה להשתלב בשוק הסיטונאי לחשמל המוקם בימים אלו (במתכונת דומה לזו של שווקי החשמל הפועלים בארצות הברית), כך שהמחיר עבור האנרגיה המוזרמת לרשת החשמל (SMP), ישתנה בכל חצי שעה בהתאם לביקושים ולהיצע במשק החשמל. במסגרת זו, תחנת הכח במחזור משולב תגיש בכל יום הצעות מחיר לייצור אנרגיה וההחלטה על הפעלתה תיעשה על ידי מנהל המערכת, על בסיס שיקולים כלכליים ותפעוליים. יצוין, כי קיים מנגנון פיצוי למקרים בהם לאור אילוצים תופעל תחנת הכח במחזור משולב בשעות בהן ה-SMP נמוך מההצעה היומית, כך ש-MRC לא תפסיד באופן מצטבר על בסיס חישוב יומי.
- להערכת החברה, ההכנסות השנתיות הממוצעות של MRC ב-15 שנות הרישיון צפויות להיות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח בשנה (מבלי לקחת בחשבון הכנסות, שתנבענה מהקמת תחנת כח חדשה (פיקר), ככל שתמומש האופציה), וה- Ebitda השנתי הממוצע (מחושב לפי רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות) של MRC באותן שנים צפוי לעמוד על כ-210 מיליון ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.14 השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

ח. הסכם בעלי מניות ב-MRC

טרם ההתקשרות בהסכם, חתמו בעלות המניות ב-MRC, החברה (34.5%), רפק אנרגיה (31%) ו-China Harbour Engineering company (34.5%) על הסכם בעלי מניות. בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, בוצעה העברת מניות בין בעלי המניות בתקופת קבלת החזקה בממכר, כך שכל בעל מניות יחזיק בשליש ממניות MRC. העברת המניות נעשתה בעבור העלות הנקובה של המניות וכלל שהחברה נשאה בעלות עודפת עד מועד זה בגין שיעור המניות הגבוה יותר, תשפה אותה רפק בגין הוצאות כאמור.

כמו כן, ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים יתוקן הסכם בעלי המניות בהתאם להסכמת הצדדים כך שיכלול מגבלות על העברת מניות ב-MRC, לרבות זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה, בכפוף לחריגים.

ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם עם אנרג'יאן ישראל לימיטד (להלן: "אנרג'יאן") לאספקת גז טבעי לתחנת הכוח במחזור משולב שבאתר, בהספק של כ-363 מגה וואט לשעה (להלן: "ההסכם").

על פי ההסכם, אשר יעמוד בתוקפו עד לתום 15 שנה ממועד ההתקשרות בו, כאמור לעיל, אנרג'יאן תמכור ל-MRC גז טבעי החל מתחילת ההזרמה של גז טבעי משדה "כריש", בכמות שנתית של כ-0.5BCM (ובסך הכל עד 8BCM לכל אורך תקופת אספקת הגז הטבעי), ובהיקף מצטבר של כ-1 מיליארד דולר ארה"ב.

במסגרת ההסכם נקבעה רצפה למחיר הגז הטבעי, אשר יהיה צמוד למדד ייצור החשמל. כמו כן נקבעו בהסכם תנאי take or pay.

התקשרות בהסכם מימון

- ביום 21 בנובמבר 2019 התקשרה MRC בהסכם מימון (להלן: "הסכם המימון") במתווה מימון פרייקטואלי עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים מקומיים יחד עם תאגידים בנקאיים בינלאומיים (להלן: "הקונסורציום") להעמדת מימון בתנאי לימיטד-ריקורס, בסך של כ-1.65 מיליארד ש"ח (להלן: "סכום המימון") וכן מסגרות אשראי נוספות בסך כולל של כ-250 מיליוני ש"ח, הכוללות, בין היתר, מסגרת ערבויות, בסך כולל של כ-135 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת הערבויות").

- סכום המימון ישמש את MRC לצורך תשלום התמורה לחח"י בגין העסקה וכן לשימושים נוספים הנדרשים ל-MRC במסגרת פעילותה. מסגרת הערבויות הינה בגין ערבויות שעל MRC להעמיד כבטוחה להתחייבותיה כלפי חח"י, רשות החשמל וספקים נוספים המעניקים ל-MRC שירותים בקשר עם האתר.

- סכום המימון נקוב במטבע האירו ויישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של 2%-3% מעל מדד ה-euro swap. על אף האמור, ב-4 שנים הראשונות שלאחר הסגירה הפיננסית, סכום המהווה כ-20% מתוך סכום המימון יישא ריבית בשיעור המצוי בטווח של 1.5%-2.5% מעל ריבית ה-Euribor לתקופה של שלושה חודשים. יציין כי תעריף החשמל שנקבע לאתר צמוד אף הוא למטבע האירו, באופן המנטרל את חשיפת MRC לשינוי בשער האירו.

- סכום המימון ייפרע בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע בחלוף 14 שנים ושלושה חודשים ממועד העברת החזקה באתר, ובכל מקרה לא יאוחר מתשעה חודשים קודם למועד פקיעת רישיון הייצור באתר, שיינתן לתקופה של 15 שנים.

- MRC התחייבה לשמור על אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. Loan Life Coverage Ratio (LLCR) לא יפחת בכל עת מ-1.05;

ב. Annual Debt Service Cover Ratio (ADSCR), היסטורי וצפוי, לא יפחת בכל עת מ-1.05.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות: (המשך)

(7) התפתחות ההשקעות: (המשך)

7.14 השקעה ב-MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן - "MRC"): (המשך)

- בנוסף, התחייבה MRC כלפי הקונסורציום כדלקמן:
 - א. בטוחות: כנגד העמדת המימון שעבדה MRC בשעבוד קבוע ובשעבוד צף, ראשונים בדרגה, את זכויותיה מכח הסכמים מסוימים הקשורים לעסקה, וכן התחייבה לשעבד בנוסף, לאחר השלמת העסקה, את זכויותיה באתר ובתחנות הכח. כמו כן, החברה שעבדה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, את אחזקותיה ב-MRC.
 - ב. חלוקה: הסכם המימון קובע מגבלות על MRC בקשר עם ביצוע חלוקות, כמקובל בהסכמי מימון פרויקטאליים דומים, ובין היתר: ביצוע עד שתי חלוקות בשנה ובפער זמנים מסוים בין אחת לשניה, עמידה ביחסי כסיו (LLCR ו-ADSCR) שנקבעו בהסכם המימון, מילוי קרנות רזרבה ושמירה על סכומי כסף מסוימים בחשבונותיה והיעדר הפרות מכח הסכם המימון.
 - ג. קבלת אשראי חדש: קבלת אשראי חדש (ללא פירעון האשראי הקיים) כפופה לאישור מלווי החוב הבכיר בקונסורציום.
 - ד. אירועי הפרה: הוראות הסכם המימון קובעות אירועי הפרה מקובלים להסכמי מימון מסוג זה, לרבות (1) אי תשלום חביות מכח מסמכי המימון; (2) נטילת אשראי שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (3) העברת אחזקות בעלי המניות ב-MRC שלא בהתאם להוראות מסמכי המימון; (4) שינוי באופי פעילות MRC שלא בהתאם להוראות הסכם המימון; (5) אירועי חדלות פירעון או אירועים דומים ב-MRC או אצל בעלי מניותיה (בכפוף לסייגים המופיעים בהסכם המימון); (6) הפרות מצגים.
- MRC התקשרה בנוסף בהסכם תפעול עם א.א.ר.ס.י. תפעול בע"מ (להלן: "א.א.ר.ס.י. תפעול"), המוחזקת, בחלקים שווים, על ידי בעלות המניות ב-MRC (במישרין או בעקיפין), מכוחו תעניק ל-MRC שירותי תפעול ותחזוקה שוטפים לאתר.
- בהתאם להוראות הסכם התפעול, העמידה החברה (כמו גם בעלי המניות הנוספים בא.א.ר.ס.י. תפעול) ערבות בעלים בסך של 55 מיליון ש"ח, וזאת להבטחת התחייבויותיה של א.א.ר.ס.י. תפעול כלפי MRC ובכפוף למגבלת האחריות של א.א.ר.ס.י. תפעול מכח הסכם התפעול.
- כמו כן MRC התקשרה בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקת אתר אלון תבור, כגון הסכם רכישת גז טבעי מאנרג'יאן, הסכמי תחזוקת טורבינת הגז והסכמים לאחסנת סולר.
- לצורך עמידה בהתחייבויות MRC במסגרת השלמת העסקה ותפעול האתר, הזרימה החברה ל-MRC סך של 127 מיליון ש"ח (מתוכו 20 מיליון ש"ח בערבות בנקאית), סכום השווה להשקעות שני השותפים האחרים ב-MRC.
- ביום 3 בדצמבר 2019 הושלמה העסקה. עובר להשלמת העסקה, קיבלה MRC מרשות החשמל רישיונות ייצור חשמל לתקופה של 15 שנים ביחס לכל אחת מתחנות הכוח באתר וכן אושר ההסדר התעריפי לגביהן. בנוסף, התקשרה MRC בהסכמים נוספים, הנדרשים לצורך תפעול האתר ותחזוקתו. תמורת העסקה עמדה על סך של כ-1.8757 מיליארד ש"ח, המשקף את התמורה שנקבעה במסגרת המכרז, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, והיא כפופה להתאמה בגין כמות הסולר שנמכרה בפועל לעומת כמות הסולר, שעל בסיסה נקבעה התמורה במסגרת המכרז.
- עם השלמת העסקה, הועברו הזכויות במקרקעין באתר ל-MRC - וכן הושלמו ההסכמים הנלווים המפורטים.

כ-75% מתמורת הרכישה יוחסה לרכוש קבוע והיתרה לרישיונות. סך ההשקעה ב-MRC ליום 31 בדצמבר 2019 הינה 104,563 אלפי ש"ח מתוכה 52,586 אלפי ש"ח בהלוואת בעלים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

מבנים להשכרה אלפי ש"ח	
28,875	יתרה ליום 1 בינואר 2019
9	תוספות במהלך השנה:
2,216	השקעה
2,225	התאמת שווי הוגן
31,100	סה"כ
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,444	-	2,216	רווח מממוש והתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,226	2,288	2,449	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
(211)	-	-	הוצאות תפעוליות ישירות שנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק
5,459	2,288	4,665	הכנסות שכירות

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

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, 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%-6.5% (בשנה קודמת - 7.5%-7%)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. התפתחות ההשקעות:

השקעה בנכס נדל"ן בהרצליה:

החברה הייתה חוכרת לדורות עד שנת 2056 בנכס מקרקעין בגודל של כ-2 דונם עליהם בנוי מבנה בן 2 קומות המצוי ברחוב המנופים 3, הרצליה פיתוח, הידוע כגוש 6592 חלקה 39. במהלך שנת 2016 רכשה החברה את הזכויות על הבעלות בקרקע (מעבר מחכירה לבעלות) בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

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 2019 נתקבלו דמי שכירות בסך של 2,380 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - 2,212 אלפי ש"ח).

השווי ההוגן של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 31,100 אלפי ש"ח (בשנת 2018 - 28,875 אלפי ש"ח).

ביאור 13 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,126	3,203
1,322	471
5,272	5,724
773	1,058
5,960	7,246
756	456
19,209	18,158

שכר ונלוות לשכר
מוסדות
הוצאות לשלם
הכנסות מראש
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
אחרים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

הרכב:

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית		אשראי מתגידים בנקאיים (1)(3)(4) - לא צמוד אשראי מתגידים בנקאיים דולריים (2) בהצמדה ליורו (5)
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	אפקטיבית	
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	ליום 31 בדצמבר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
503,700	564,065	-	-	503,700	564,065	1.25-4	1.25-4	
48,055	-	-	-	48,055	-	2.83	2.83	
11,339	7,951	1,018	1,018	10,321	6,933	1.54-1.72	1.54-1.72	
<u>563,094</u>	<u>572,016</u>	<u>1,018</u>	<u>1,018</u>	<u>562,076</u>	<u>570,998</u>			אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(1) במהלך 2019 פרעה החברה הלוואה שקלית בסך של 150 מיליון ש"ח.

(2) במהלך 2019 פרעה החברה הלוואה דולרית בסך 12.5 מיליון דולר.

(3) במהלך נובמבר 2019 התקשרה החברה עם בנק מזרחי (להלן: "הבנק") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח, לצורך מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ניצלה החברה מתוך מסגרת זו סך של 103 מיליון ש"ח. בגין כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי תשלם החברה לבנק ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.55%. להבטחת האשראי מכח הסכם ההלוואה שעבדה החברה, באמצעות החברה הבת מבטח שמיר פיננסים בע"מ, לטובת הבנק, את מלוא החזקותיה במניות החברה הציבורית גילת רשתות לוויין בע"מ.

(4) למניף, הלוואות שנועדו למימון פעילותה השוטפת העומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 על סך כולל של 460,547 אלפי ש"ח. הלוואות בסך 420,704 אלפי ש"ח נושאות ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.5%-0.45%. הלוואה בסך 39,843 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- 226,060 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- 234,487 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.

(5) למניף הלוואות בסך 1.7 מיליון יורו (6,933 אלפי ש"ח) שנועדו למימון פעילותה השוטפת. ההלוואות נושאות ריבית משתנה בשיעור ליבור פלוס 2.02%-1.89%. ההלוואות מגובות בערבות בנקאית של בעלי המניות במניף.

בגין הלוואה בסך של כ- 869 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- 6,064 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 15 - התחייבות בגין הטבות לעובדים

א. ההרכב ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,147	703
2,118	1,550
861	950
<u>5,126</u>	<u>3,203</u>
 5,126	 2,193
 <u>274</u>	 <u>427</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 16 - הטבת מס (מסים על ההכנסה)

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
221	305
(6,335)	(6,453)
(6,114)	(6,148)
5,871	-
63	5,676

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים
התחייבויות מיסים שוטפים

התחייבות מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,378	65,767
129,357	125,058
7,056	9,586
189,791	200,411

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
זיכויי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס, שטרם נוצלו, ניתנים לניצול בשנים 2020-2022.

בהתאם לחוקי המס הקיימים, לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ג. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות/נכסי מיסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(23,201)	(32,855)
37,688	(3,674)
14,487	(36,529)

חברות מאוחדות
חברות כלולות

ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח וההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,014	4,603	6,516
(658)	1,211	-
2,356	5,814	6,516
(9,971)	5,884	(11,484)
(7,615)	11,698	(4,968)

מסים שוטפים:

הוצאות מיסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות

מסים נדחים:

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
סה"כ הוצאות (הכנסות) מס

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ה. מסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים לפני מס אלפי ש"ח	השפעת מס אלפי ש"ח	סכומים בניכוי מס אלפי ש"ח
-------------------------------	-------------------------	---------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

8,738	-	(8,738)
-------	---	---------

רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

6,502	-	6,502
-------	---	-------

רווח כולל אחר:

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

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:

רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה וחלק בהכנסה כוללת אחרת של חברות כלולות
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ

ו. הרכב ותנועה במיסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	סכומים שעברו ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2019 אלפי ש"ח
30,860	(2,005)	32,865
(27,970)	10,766	(38,736)
2,786	2,723	63
5,676	11,484	(5,808)

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד ונכסי נדל"ן להשקעה
אחרים
סה"כ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 אלפי ש"ח	סכומים שעברו ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2018 אלפי ש"ח
32,865	7,180	25,685
(38,736)	(13,051)	(25,685)
63	(13)	76
(5,808)	(5,884)	76

נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים
התחייבות מיסים נדחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
והפסד ונכסי נדל"ן להשקעה
אחרים
סה"כ

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הטבת מס (מסים על ההכנסה) (המשך)

ז. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(26,216)	99,387	11,265	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות לפני מסים על הכנסה
24%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
<u>(6,292)</u>	<u>22,859</u>	<u>2,591</u>	תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
881	(3,063)	(1,644)	הוצאות (הכנסות) על בסיס השווי המאזני
165	991	14	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
(658)	1,211	(4)	הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
11,270	3,179	1,217	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
(12,821)	(14,317)	(7,383)	הפרשים אחרים
<u>(160)</u>	<u>838</u>	<u>241</u>	
<u>(7,615)</u>	<u>11,698</u>	<u>(4,968)</u>	סה"כ מיסים על ההכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

(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 ממימוש 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 המשפטיים, הפרישה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 סכומים, אשר אינם מהותיים לחברה, אשר מספיקים להערכתה לכיסוי הסכומים שתידרש לשלם, אם בכלל.

במהלך שנת 2018 חתמה החברה על הסכם שומות מול מס הכנסה בגין חברה מאוחדת. לפיו על בחברה לשלם סך של 2.3 מיליון ₪, אשר קיבל ביטוי בדוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(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 2014 ל-2017.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - 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 העסקה 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, נייח ואינטרנט ביתיים של שמיר וכן מנוי לשני עיתונים יומיים.
 - (ד)** בנוסף לדמי הניהול, לזכויות להטבות ולטובות ההנאה המפורטות לעיל, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום השווה ל-6% מהרווח השנתי לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בגין רווח העולה על 30 מיליון ש"ח (להלן: "המענק השנתי"), ובלבד שסכום המענק 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) שערך של נכסים אשר נכללו במסגרת נכסיה של החברה. יובהר כי תשלום חלק המענק השנתי מרווחי השערך כאמור, ישולם רק עם מימוש בפועל של הנכסים הנ"ל.
 - (ה)** החברה תכלול את חברת הניהול ואת שמיר בפוליסת הביטוח של החברה, לרבות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובנוסף תוענק לשמיר התחייבות לשיפוי בהתאם לכתבי השיפוי אשר אומצו על ידי החברה ביחס לכלל נושאי המשרה בה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התקשרויות (המשך)

- 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, יובא 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 בדצמבר 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 מחויבת באספקת שירותי קשרי קהילה. תקופת ההסכם הינה החל ממועד חתימת הסכם זה ועד המוקדם מהבאים: (1) 1 בדצמבר 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.
- ז. להסכמים נוספים בקשר עם השקעות בחברות כלולות ראה ביאור 11.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - 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		
2018	2019	
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 19 - קרנות הון

א. קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
54,597	80,976	-	יתרה לתחילת השנה
-	(80,976)	-	השפעת היישום לראשונה של IFRS 9
(1)33,472	-	-	שערוך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(7,093)	-	-	השפעת מס
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			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(39,043)	(51,442)	(44,940)	יתרה לתחילת השנה
(12,399)	6,502	(8,738)	רווח (הפסד) בגין השקעה בפעילות חוץ
(51,442)	(44,940)	(53,678)	יתרה לסוף השנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - תשלום מבוסס מניות

פירוט התוכניות של הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה:

ביום 31 במרץ 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 21 - דיבידנדים

א. 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. ביום 16 באפריל 2019 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

ב. 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.

ג. ביום 28 במרץ 2017, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-62 מיליון ש"ח המשקף דיבידנד בסך של 6.5 ש"ח למניה. ביום 19 באפריל 2017 בוצע התשלום בגין הדיבידנד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - מידע נוסף על פריטי רווח והפסד

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,188	11,877	12,898
4,129	7,335	8,376
1,541	1,621	1,739
458	784	579
2,346	2,385	2,581
2,081	1,563	1,707
<u>21,743</u>	<u>25,565</u>	<u>27,880</u>

הוצאות הנהלה וכלליות:

דמי ניהול, שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד
יעוץ וקשרי משקיעים
תרומות
אחרות

ביאור 23 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
638	5,839	2,040
461	463	8,681
4,700	29,200	-
4,242	7,735	1,747
<u>10,041</u>	<u>43,237</u>	<u>12,468</u>

הכנסות ריבית והפרשי שער בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
הכנסות מדיבידנדים
הפרשי שער אחרים
הכנסות והפרשי שער בגין הלוואות וחייבים

ביאור 24 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,345	8,291	9,132
5,657	6,042	7,174
38,363	3,668	21,418
-	3,145	3,552
290	293	-
2,349	3,123	4,785
<u>53,004</u>	<u>24,562</u>	<u>46,061</u>

הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות לזמן קצר
הוצאות דמי סיכון ומימון אחרות
הפרשי שער אחרים
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 25 - אמצעי מימון

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,673	46,929

משיכת יתר לא מובטחת מבנקים, העומדת לפירעון על פי דרישה:
 סכום לא מנוצל (*)

(*) סך של 46,919 אלפי ש"ח מסגרת קו אשראי לטובת מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה של החברה, לא מנוצל. לצורך קבלת קו האשראי שיעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא החזקותיה במניות החברה הציבורית גילת רשתות לוויין בע"מ.

סך של 10 אלפי ש"ח (בשנת 2018 – 43,673 אלפי ש"ח) מסגרת קו אשראי לערבויות 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

נכסים שוטפים בעלות מופחתת:

87,573	33,900	מזומנים ושווי מזומנים
15,066	-	פיקדונות
295,849	83,564	מזומנים המוגבלים בשימוש
94,446	190,994	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
32,603	61,124	לקוחות
1,274	6,587	חייבים ויתרות חובה

נכסים שוטפים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים לא שוטפים:

עלות מופחתת:

285,277	347,647	הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
314,873	324,805	הלוואות לחברות קבלניות וחייבים לזמן ארוך
37,202	58,306	לקוחות

שווי הוגן דרך רווח והפסד:

306,721	130,027	השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
52,508	48,974	הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
120,756	184,020	הלוואות לחברות מוחזקות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>1,644,148</u>	<u>1,616,811</u>	

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות שוטפות בעלות מופחתת:

562,076	570,998	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
19,209	18,158	זכאים ויתרות זכות
-	558	התחייבות בגין חכירה

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

1,018	1,018	הלוואות וזכאים לזמן ארוך
-	2,491	התחייבות בגין חכירה
13,873	17,003	התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,618	3,357	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>599,794</u>	<u>613,583</u>	

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - 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 2019 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2018.

מבנה ההון של הקבוצה מורכב מחוב הכולל את ההלוואות המתוארות בביאור 14, 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
563,094	572,016	(1) חוב
(398,452)	(117,464)	(2) מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות
<u>164,642</u>	<u>454,552</u>	חוב נטו
<u>1,042,598</u>	<u>1,012,106</u>	(3) הון
<u>15.79%</u>	<u>44.91%</u>	יחס חוב למול הון נטו

(1) חוב מוגדר כהלוואות לזמן קצר וארוך, כמפורט בביאור 14.

(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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

כ-39% 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 בפרויקטי הנדל"ן ו/או במקרקעין.

כשל אשראי מוגדר כמצב בו לקוח לא עומד בהתחייבותיו 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 ספציפית לירידת ערך.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

לקוחות וחייבים אחרים: (המשך)

(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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
459,872	608,241
4,099	1,964
<u>463,971</u>	<u>610,205</u>

הלוואות וחייבים
מזומנים ושווי מזומנים

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לחברות קבלניות, ברטו לפני הפרשות להפסד.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
455,806	602,827
8,165	7,378
<u>463,971</u>	<u>610,205</u>

מקומיים
ארצות מזרח אירופה

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הייתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,099	1,964
66,571	109,132
4,170	11,234
65	64
389,066	487,811
<u>463,971</u>	<u>610,205</u>

מזומנים ושווי מזומנים
הכנסות לקבל
המחאות לגביה
לקוחות וחייבים אחרים
הלוואות לחברות קבלניות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך:

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר 2018			ליום 31 בדצמבר 2019			
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	
421,831	(9,000)	430,831	568,814	(11,593)	580,407	אינם בפיגור
16,251	(12,790)	29,041	15,800	(12,034)	27,834	פיגור מעל
438,082	(21,790)	459,872	584,614	(23,629)	608,241	שנה

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במהלך התקופה, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,809	21,790	יתרה לתחילת השנה
5,141	(755)	הגדלת (הקטנת) הפרשה לירידת ערך ספציפית
2,930	3,361	הגדלת הפרשה כללית בגין חובות שנוספו
(1,240)	(767)	הקטנת הפרשה כללית בגין חובות שהוחזרו
(850)	-	הפסד מסכומים שנגרעו (חובות אבודים)
21,790	23,629	יתרה לסוף השנה

הפסדים מפרויקטים והפרשה לירידת ערך מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,558	6,951	1,041	הפסדים מפרויקטים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. 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		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,378	8,991	91,161	28,273	יורו
48,055	-	738,684	496,962	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 יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה או של הלווה. מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון כאשר מטבע הש"ח 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		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,877	1,929	66,863	36,399	(1) רווח או הפסד
7,877	1,929	79,182	49,696	(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 ויורו הקיימות בתום השנה.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון שוק:

(2) סיכון בגין שיעור ריבית:

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה ומלווה בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
198,486	-	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה
363,590	570,999	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		
2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
236	362	-	362	השפעה על הרווח והפסד

(3) סיכונים מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הונניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכונים 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 449,729 אלפי ש"ח, מזה 108,200 אלפי ש"ח השקעה במניות סחירות.

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכונים מחיר מניות במועד הדיווח.

אם מחירי המניות המוחזקות על-ידי הקבוצה היו גבוהים ב-10% ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

מחירי מניות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,567	15,340	רווח או הפסד מנכסים פיננסיים סחירים
28,431	35,555	רווח או הפסד מנכסים פיננסיים שאינם סחירים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על יתרת מזומנים, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים 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 החזוי של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים ועל המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותם. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה	12 עד 24 חודשים	24 עד 36 חודשים	36 עד 72 חודשים	טרם נקבע
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019:						
נכסים פיננסיים:						
מזומנים ושווי	33,900	33,900	-	-	-	-
מזומנים	83,564	83,564	-	-	-	-
מזומנים המוגבלים בשימוש לקוחות	119,430	119,430	41,636	15,395	441	-
חייבים ויתרות חובה והלוואות לזמן ארוך	59,223	10,547	35,119	-	-	13,557
הלוואות לחברות מוחזקות	187,502	-	-	-	-	187,502
הלוואות לחברות קבלניות	465,182	599,636	189,791	189,553	14,071	-
סה"כ נכסים פיננסיים	948,801	1,083,255	266,546	204,948	14,512	201,059
התחייבויות פיננסיות:						
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (2)	(570,998)	(574,596)	-	-	-	-
התחייבות בגין חכירה	(3,048)	(3,048)	(573)	(562)	(1,356)	-
הלוואות מאחרים וזכאים	(14,357)	(14,357)	(3,893)	(3,357)	-	(4,680)
התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	(24,229)	(24,229)	(7,404)	(9,599)	-	-
סה"כ התחייבויות פיננסיות	(612,632)	(616,230)	(11,870)	(13,518)	(1,356)	(4,680)
נכסים פיננסיים בניכוי התחייבויות פיננסיות	336,169	467,025	254,676	191,430	13,156	196,379

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2018:

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים

ופיקדונות

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

טרם נקבע אלפי ש"ח	36 עד 48 חודשים אלפי ש"ח	24 עד 36 חודשים אלפי ש"ח	12 עד 24 חודשים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	הערך בספרים 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
-	-	-	-	(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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2018			ליום 31 בדצמבר 2019			
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,128	-	63,409	15,130	-	18,770	נכסים פיננסיים:
-	-	15,066	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
7,016	-	288,833	23,830	-	59,734	פיקדונות
-	-	-	-	-	146,863	מזומן מוגבל בשימוש
84,121	10,235	90	176,110	10,235	4,649	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
1,185	32	57	1,697	-	4,870	דרך רווח והפסד
32,603	-	-	61,124	-	-	הלוואות לחברות קבלניות
149,053	10,267	367,455	277,891	10,235	234,886	ואחרים לזמן קצר
-	7,910	125,319	52,586	-	134,916	חייבים ויתרות חובה
173,784	-	99,020	260,023	-	84,142	לקוחות
1,170	-	317,104	1,372	-	132,159	נכסים לא שוטפים:
280,905	-	33,968	308,907	-	15,898	הלוואות לחברות כלולות
37,202	-	-	58,306	-	-	השקעות בחברות כלולות
493,061	7,910	575,411	681,194	-	367,115	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
(503,700)	-	(58,376)	(564,065)	-	(6,933)	דרך רווח והפסד
-	-	-	-	(558)	-	הלוואות לחברות קבלניות
(18,773)	-	(436)	(17,500)	-	(658)	וחייבים לזמן ארוך
(522,473)	-	(58,812)	(581,565)	(558)	(7,591)	לקוחות
						התחייבויות פיננסיות:
(3,618)	-	-	(3,357)	-	-	אשראי לזמן קצר
-	-	(1,018)	-	-	(1,018)	מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	(2,491)	-	התחייבות בגין חכירה
(12,992)	(89)	(792)	(16,121)	(89)	(793)	זכאים ויתרות זכות
(16,610)	(89)	(1,810)	(19,478)	(2,580)	(1,811)	
103,031	18,088	882,244	358,042	7,097	592,599	נכסים פיננסיים בניכוי
						התחייבויות פיננסיות

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - 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 2019			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
153,406	-	123,484	276,890
-	-	184,020	184,020
-	-	48,974	48,974
153,406	-	356,478	509,524
-	-	31,100	31,100

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 2018			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
195,667	-	111,054	306,721
-	-	120,756	120,756
-	-	52,508	52,508
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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

השקעה במניות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
111,054	120,756	52,508	28,875	313,193
3,581	-	(3,581)	-	-
(33,141)	-	(11,442)	-	(11,442)
22,925	67,229	13,557	9	(48,930)
-	(1,237)	-	-	103,720
19,065	(2,727)	13,721	2,216	(1,237)
123,484	184,021	48,974	31,100	32,275
				387,579

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תנועה במהלך השנה:

הלוואות שהומרו למניות
מיון להשקעות בכלולות
תמורה ממימוש השקעות
השקעות נוספות
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

השקעה במניות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
69,841	189,760	37,453	28,840	(766)	325,128
-	(85,199)	-	-	-	(85,199)
-	-	(5,327)	-	-	(5,327)
37,128	24,834	16,421	35	-	78,418
4,085	(8,639)	3,961	-	766	173
111,054	120,756	52,508	28,875	-	313,193

יתרה ליום 1 בינואר 2018
השפעות שינויים במדיניות
חשבונאית בעקבות יישום
לראשונה של IFRS9

תנועה במהלך השנה:

תמורה ממימוש השקעות
השקעות נוספות
הוכר ברווח והפסד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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 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 הכספי של המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של המושקעת וכיוצא ב.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - 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 2019

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הוצאות מימון	רווח משערור השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,216	(2,804)	4,595	4,007
-	-	28,268	28,268
2,216	(2,804)	32,863	32,275

הרווחים או (ההפסדים) המיוחסים לנכסים
והתחייבויות שטרם מומשו
רווחים או (הפסדים) שמומשו
**סה"כ רווחים או הפסדים בגין שערוכי שווי הוגן
המסווגים ברמה 3**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019	השקעות (מימושים)	שינוי בשווי ההוגן	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
184,555	-	(37,692)	146,863
28,102	(15,540)	9,044	21,606
11,033	(23,633)	12,600	-
1,474	(4,037)	2,563	-

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)
השקעה ב-Bcre
השקעה ב-Cognigo
השקעה ב-Cooladata

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הכנסות מימון אלפי ש"ח	רווח משערוך השקעות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	147	(319)	(172)
-	-	-	-
-	147	(319)	(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 אלפי ש"ח	הכנסות מימון אלפי ש"ח	רווח משערוך השקעות אלפי ש"ח	סה"כ 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**

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 28 - 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.

ב. הכנסות ותוצאות מגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	סך-הכל אלפי ש"ח
הכנסות:						
מלקוחות חיצוניים	-	68,744	3,272	-	-	72,016
הכנסות בינחברתיות	-	23,737	-	-	(23,737)	-
הכנסות מדיבידנד	-	-	8,681	-	-	8,681
חלק בתוצאות חברות כלולות	(27,093)	6,492	32,048	(4,301)	-	7,146
סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר	(27,093)	98,973	35,320	4,380	(23,737)	87,843
רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות	4,933	9,509	8,449	(37,692)	7,126	(7,675)
רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	2,216	-	-	2,216
הוצאות המגזר	-	(44,912)	-	(4,294)	23,737	(25,469)
תוצאות המגזר	(22,160)	63,570	45,985	(37,606)	7,126	56,915
הנהלה וכלליות ואחרות						(17,272)
הכנסות מימון						3,791
הוצאות מימון						(32,169)
רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד						11,265
הטבת מס						4,968
רווח מפעילות מופסקת						-
רווח לשנה						16,233

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד 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
1,944	-	-	-	463	1,481	-	הכנסות
13,320	-	-	(1,277)	19,044	4,791	(9,238)	בינחברתיות
							הכנסות מדיבדנד
							חלק בתוצאות
							חברות כלולות
73,607	(17,549)	-	(1,277)	22,615	79,056	(9,238)	סה"כ הכנסות
							(הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד)
							ממימוש ומעליית
							(ירידת) ערך
							השקעות
							בחברות
41,565	-	(2,238)	40,395	(5,675)	6,997	2,086	מוחזקות ואחרות
(23,127)	17,549	-	-	-	(40,676)	-	הוצאות המגזר
92,045	-	(2,238)	39,118	16,940	45,377	(7,152)	תוצאות המגזר
(20,224)							הנהלה וכלליות
41,292							הכנסות מימון
(13,726)							הוצאות מימון
99,387							רווח לפני מיסים
(11,698)							על הכנסה בדוח
38							המאחד
87,727							מיסים על הכנסה
							רווח מפעילות
							מופסקת
							רווח לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	השקעות ריאליות	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
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
							רווח (הפסד)
							ממימוש ומעליית
							(מירידת) ערך
(2,440)	-	(2,743)	-	303	-	-	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)							הנהלה וכלליות
10,041							הכנסות מימון
(42,700)							הוצאות מימון
(26,216)							הפסד לפני הטבת
7,615							מס בדוח המאוחד
221							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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מגזר:

ליום 31 בדצמבר 2019						
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:
1,059,129	15,029	148,176	74,811	719,163	101,950	נכסי המגזר
534,917	-	148,106	279,865	41,968	64,978	השקעות על בסיס השווי המאזני
42,983						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,637,029						סה"כ נכסים במאחד
						התחייבויות:
505,731	-	187	4,424	501,120	-	התחייבויות המגזר
115,945						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
621,676						סה"כ התחייבויות במאחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - 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 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,219	4,888	4,428
2	2	2
569	632	489
4	4	4

דמי ניהול ומענקים לבעל עניין המועסק בחברה (1) (2)

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 17ב'.

בשנת 2019 הגיע חישוב עלויות הניהול המגיעים למר מאיר שמיר, מנכ"ל החברה, לסך של 2,249 אלפי ש"ח וכן זכאות לבונוס בסך 1,010 אלפי ש"ח. עלויות אלו אינן כוללות מע"מ בסך 262 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 171 אלפי ש"ח וכן העמדת רכב בדרגת מחיר 7, לרבות כל הוצאות המס הנלוות. בשנת 2019 נשאה החברה בתשלומי מסים בגובה 58 אלפי ש"ח בגין העמדת הרכב לבעל השליטה בחברה.

(2) למידע לגבי הסכם הניהול עם בנו של בעל השליטה בחברה, מר גיא שמיר, ראה ביאור 17ג'.

בשנת 2019 הגיע חישוב עלויות השכר המגיעים למר גיא שמיר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, לסך של 1,169 אלפי ש"ח.

תנאים אלה כוללים שכר חודשי בגובה 60 אלפי ש"ח וכן תנאים סוציאליים כמקובל, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן השתלמות, החזר הוצאות רכב בסך 5 אלפי ש"ח וכן בונוס שנתי בסך 180 אלפי ש"ח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

450	494
-----	-----

בעלי עניין צדדים קשורים אחרים:

במסגרת נכסים שוטפים:

חייבים ויתרות חובה (*)

3,498	1,398
-------	-------

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים ויתרות זכות

(*) ראה ביאור 11א'3(1.3).

(**) ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות ראה ביאור 11ב' ו-7.

ג. סה"כ התגמול לאנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

6,779	7,277	7,409
-------	-------	-------

הטבות עובדים לזמן קצר

366	195	91
-----	-----	----

תשלומים מבוססי מניות

150	200	200
-----	-----	-----

הטבות לאחר סיום העסקה

ביאור 30 - ערבויות, שעבודים ובטוחות

א. התחייבויות המובטחות בשעבוד שהחברה נתנה בטוחה כלשהי לפירעון:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

562,076	570,998
---------	---------

התחייבויות שוטפות (ב) (ג)

ב. לטובת הלוואה בסך 103.5 מיליון ש"ח שיעבדה החברה מניות של חברת גילת רשתות לוויין בע"מ.

ג. החברה שיעבדה פיקדונות בסך כ-83.5 מיליון ש"ח במזומן לטובת בנק דיסקונט ובנק מזרחי לשם הבטחת ערבויות שהועמדו לטובת פעילות חברת מאוחדת מניף (ראה ביאור 11א'3(1.3)).

ד. חברת מניף שיעבדה חלק מהתקבולים המגיעים לה מפרויקטים, ואשר יתקבלו לחשבונותיה בבנקים שהעמידו לה קווי אשראי.

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

ביאור 31 - 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 שנת 2018 התקיימו דיוני הוכחות, במסגרתם נחקרו חלק מעדי התביעה וההגנה.

ביום 15 באוגוסט 2019, התקבלה פסיקת בית המשפט, לפיה התביעה נדחת ועל התובע לשלם לכל אחת מהנתבעות שכר טרחת עורך דין בסך 100,000 ש"ח והוצאות משפט בסך 30,000 ש"ח.

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף ה"קורונה" (COVID-19) (להלן: "הנגיף") במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והתפשטותו הגלובלית, קיים סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, המשרה, בין היתר, חוסר ודאות רב באשר להשפעתו על כלכלות העולם ועל השווקים הפיננסיים. לאור התפשטות הנגיף, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים שמטרתם למנוע את התפשטותו. להתפשטות הנגיף והן לצעדים הננקטים על ידי מדינות העולם כאמור ישנן השלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית. פוטנציאל הנזק של מגיפת ה"קורונה" על הצמיחה והכלכלה העולמית תלוי רבות במידת המהירות וביכולתן של מדינות העולם למגר את התפשטות המגיפה.

מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר היקפו ותקופת התמשכותו אינם בשליטת החברה ולכן למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על תחומי הפעילות ותוצאות פעילותה של החברה, אולם להערכתה, המשך התפשטות הנגיף בארץ ובעולם עשוי להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על תחומי ההשקעות במגזרי הטכנולוגיה, הנדל"ן, הפיננסים וההשקעות הריאליות.

יצוין, כי לחברה השקעות שונות, בין היתר בניירות ערך סחירים המושפעים באופן ישיר משינויים והתפתחויות בכלכלות העולם ובשווקים הפיננסיים. כמו-כן לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיות המושפעים משינויים בשערי הדולר והיורו.

לפירוט אודות השקעות החברה השונות על מאפייניהן השונים ראו ביאורים 7, 11 ו-26.

ב. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה עלייה של 2.99% ו- 4.2% בשער החליפין של הדולר והאירו, בהתאמה. השפעת העלייה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 בדצמבר 2019 הינה גידול בהון העצמי בסך של 15,654 אלפי ש"ח, אשר ממנו 3,972 אלפי ש"ח יביא להגדלת קרנות ההון מהפרשי תרגום, ו- 11,683 אלפי ש"ח ייזקף לרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2019

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2019

תוכן העניינים

ע מ ד

166	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי נפרד:
167-168	נתונים על המצב הכספי
169	נתוני רווח והפסד והרווח הכולל
170-171	נתונים על תזרימי המזומנים
172-177	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 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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 500,703 אלפי ש"ח וכ-418,034 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה בתוצאותיהן של חברות מוחזקות אלה הסתכם לרווח בסך של כ-7,152 אלפי ש"ח, רווח בסך של כ-21,218 אלפי ש"ח ורווח בסך של כ-5,595 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, 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 שיושמו 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 זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במרץ, 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,817	23,538
15,066	-
218,899	-
-	499
1,122	3,103
215	299
268,119	27,439

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות
 מזומנים מוגבלים בשימוש
 הלוואות לזמן קצר
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

1,633,786	1,702,775
271	271
822,569	853,801
24,088	30,508
2,480,714	2,587,355

28,875	31,100
-	2,978

721	1,179
-----	-------

2,510,310	2,622,612
-----------	-----------

2,778,429	2,650,051
-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
 הלוואות לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה

נכס בגין זכות שימוש

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

198,486	103,518
-	558
10,795	7,906
209,281	111,982

1,531,868	1,531,868
-	2,491
160	160
1,532,028	1,534,519

49,272	49,272
987,848	954,278
1,037,120	1,003,550
2,778,429	2,650,051

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

שטרי הון והלוואות מחברות מוחזקות
התחייבות בגין חכירה
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:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2020.

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתוני רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

450	450	450
2,153	2,212	2,380
19,118	77,366	10,974
19,362	51,588	22,839
3,401	-	2,216
-	-	7,099
-	-	76
44,484	131,616	46,034

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
תמורה נוספת ממימוש השקעות בשנים קודמות
אחרות

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
הפסד מירידת ערך השקעות

17,051	17,539	17,348
49,396	27,667	15,531
1,637	1,863	-
68,084	47,069	32,879

רווח (הפסד) לפני הטבת מס

(23,600)	84,547	13,155
2,813	-	-

הטבת מס

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת

(20,787)	84,547	13,155
221	38	-

רווח מפעילות מופסקת

רווח (הפסד) לשנה

(20,566)	84,585	13,155
----------	--------	--------

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

35,455	-	-
(12,399)	6,502	(8,738)
(9,076)	-	-

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

13,980	6,502	(8,738)
--------	-------	---------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(6,586)	91,087	4,417
---------	--------	-------

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(20,566)	84,585	13,155
9,682	(107,195)	(34,569)
(10,884)	(22,610)	(21,414)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

העברה ממזומן מוגבל בשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
החזר השקעה בחברה כלולה
השקעות בנכסים שווי הוגן דרך רווח והפסד
החזר בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן קצר
פירעון הלוואות לזמן קצר
משיכת פיקדונות

-	-	205,119
(26,486)	(13,982)	(54,333)
-	14,241	7,407
(560)	(320)	-
-	860	-
670	(35)	(9)
(63)	(16)	(693)
-	-	90
(88,600)	(134,810)	(99,197)
43,271	14,852	71,990
-	-	(595)
7,205	-	-
9,644	36,910	14,854
(54,919)	(82,300)	144,633

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן קצר
הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות
חלוקת דיבידנד

-	-	103,081
-	-	(193,325)
(1,057)	(4,421)	-
(61,882)	(38,078)	(38,078)
(62,939)	(42,499)	(128,322)

מזומנים נטו, לפעילות מימון

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

(128,742)	(147,409)	(5,103)
313,232	175,254	32,817
(9,236)	4,972	(4,176)
175,254	32,817	23,538

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

			רווח מפעילות מופסקת
			הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
(221)	(38)	-	דרך רווח והפסד
1,656	1,863	-	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
366	195	92	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,118)	(77,366)	(10,974)	רווח בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
-	-	(7,099)	דיבידנדים שהתקבלו
1,871	1,481	-	פחת והפחותות
218	213	221	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	(76)	מסים נדחים, נטו
(354)	(83)	-	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(120)	-	-	שערור הלואות לזמן ארוך
16,891	(32,781)	(13,432)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,401)	-	(2,216)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
9,236	(4,972)	4,176	
7,024	(111,488)	(29,308)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

			קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה, נכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
			גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
3,115	226	(2,372)	
(457)	4,067	(2,889)	
2,658	4,293	(5,261)	
9,682	(107,195)	(34,569)	

נספח ב':

2,920	3,506	4,952	ריבית ששולמה
2,580	4,034	4,841	ריבית שהתקבלה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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 2019.

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40	8,368
32,777	15,170
<u>32,817</u>	<u>23,538</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים

5. מזומנים המוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר 2018, פיקדונות בסך 170,512 אלפי ש"ח שועבדו לטובת בנק הפועלים להבטחת הלואה בסך 150 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2018, פיקדונות בסך 48,387 אלפי ש"ח שועבדו לטובת בנק הפועלים להבטחת הלואה בסך 12.5 מיליון דולר.

6. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2018			ליום 31 בדצמבר 2019		
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
-	-	271	-	-	271
646,023	124	200,510	682,720	-	202,087
<u>646,023</u>	<u>124</u>	<u>200,781</u>	<u>682,720</u>	<u>-</u>	<u>202,358</u>
1,531,868	-	-	1,531,868	-	-
<u>1,531,868</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 חודשים	מעל 5 שנים	סה"כ
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019:					
1.95%	-	-	103,518	-	103,518
	-	-	103,518	-	103,518
ליום 31 בדצמבר 2018:					
1.75%	-	48,055	150,431	-	198,486
	-	48,055	150,431	-	198,486

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

6. נכסים והתייבויות 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.

סה"כ אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	עד חודש אלפי ש"ח
271	-	271	-	-	-
871,050	-	871,050	-	-	-
13,757	-	13,259	498	-	-
884,807	-	884,309	498	-	-
-	-	-	-	-	-
3,103	-	-	1,905	1,198	-
3,103	-	-	1,905	1,198	-
888,181	-	884,580	2,403	1,198	-

271	-	271	-	-	-
832,840	-	832,840	-	-	-
13,817	-	13,817	-	-	-
846,657	-	846,657	-	-	-
167	-	-	83	84	-
955	-	-	505	450	-
1,122	-	-	588	534	-
848,050	-	846,928	588	534	-

ליום 31 בדצמבר 2019:

נכסים פיננסיים זמינים
למכירה הנמדדים בשווי
הוגן:
מניות

הלוואות הנמדדות בעלות
מופחתת:
הלוואות לצדדים קשורים
הלוואות לאחרים

חייבים ויתרות חובה:
הכנסות לקבל
אחרים

יום 31 בדצמבר 2018:

נכסים פיננסיים זמינים
למכירה הנמדדים בשווי
הוגן:
מניות

הלוואות הנמדדות בעלות
מופחתת:
הלוואות לצדדים קשורים
הלוואות לאחרים

חייבים ויתרות חובה:
הכנסות לקבל
אחרים

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,395	34,183
10,529	18,215
7,056	9,586
42,980	61,984

הפסדים עסקיים לצרכי מס
הפסדי הון לצרכי מס
זיכוי מס שטרם נוצלו

מועדי פקיעה:

הזיכויים לצרכי מס שטרם נוצלו יפקעו בשנים 2020-2022.

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,353,704)	(1,378,468)
(18,847)	(30,499)
(1,372,551)	(1,408,967)

חברות מאוחדות
חברות כלולות

ג. המס האפקטיבי:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(23,600)	84,547	13,155
24%	23%	23%
(5,664)	19,446	3,026
(4,588)	(17,794)	(2,524)
(2,458)	-	-
10,740	-	(462)
-	(2,060)	-
(489)	500	(40)
(354)	(92)	-
(2,813)	-	-

סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
שיעור מס סטטוטורי

תוספת (הטבות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

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
הפרשים אחרים

סה"כ מסים על הכנסה (הטבת מס) כפי שהוצגה בדוח רווח והפסד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

7. מסים על ההכנסה: (המשך)

ד. מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר:

סכומים בניכוי מס	השפעת מס	סכומים לפני מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

(8,738)	-	(8,738)
(8,738)	-	(8,738)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח או הפסד):
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
סה"כ

6,502	-	6,502
6,502	-	6,502

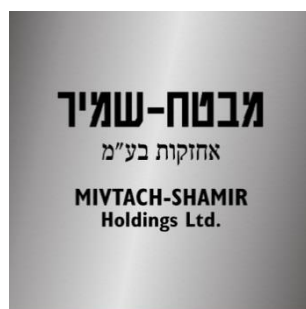
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

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

26,379	(7,093)	33,472
(12,399)	-	(12,399)
13,980	(7,093)	21,073

ה. 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 2019	רבעון 4 בשנת 2019	רבעון 3 בשנת 2019	רבעון 2 בשנת 2019	רבעון 1 בשנת 2019	
הכנסות					
892	143	136	470	143	דמי ייעוץ וניהול
2,449	790	553	553	553	דמי שכירות
68,675	18,171	17,912	17,396	15,196	מימון פרויקטים
7,146	12,177	(2,427)	(1,127)	(1,477)	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
12,468	1,111	551	842	9,964	מימון
2,216	2,216	-	-	-	רווח מהתאמות בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
76	76	-	-	-	אחרות
93,922	34,684	16,725	18,134	24,379	סה"כ
הוצאות					
26,870	5,492	8,065	6,923	6,390	הנהלה וכלליות
46,061	3,546	14,461	10,576	17,478	מימון
7,675	(2,237)	12,863	(970)	(1,981)	רווח (הפסד) ממימוש ומשיערוך השקעות, נטו
1,041	1,163	(840)	833	(115)	הפסדים (רווחים) מפרוייקטים ומירידת ערך מלאי
81,647	7,964	34,549	17,362	21,772	סה"כ
12,275	26,720	(17,824)	772	2,607	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
4,968	3,615	(1,048)	(959)	3,360	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
17,243	30,335	(18,872)	(187)	5,967	רווח (הפסד) לתקופה
מיוחס ל:					
14,165	28,913	(19,462)	(810)	5,524	בעלי המניות של החברה
3,078	1,422	590	623	443	זכויות המיעוט
17,243	30,335	(18,872)	(187)	5,967	

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%	6,126	208,043
מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף")	רגי	523	73.833 %	73.833%	60%	2,945	38,256
Jarvinia Cyprus Ltd. ("JC")	רגי	8,190	35.00%	35.00%	33%	194,632	-
Jarvinia Holdings Ltd. ("JH")	רגי	350	35.00%	35.00%	33%	6,738	-
ניוטרון אבטחת מידע בע"מ ("ניוטרון")	מ"ב	56,685	22.2%	22.2%	28%	51,940	5,393
Tower Vision Jersey Ltd. ("TVJ")	רגי	27,745	27.5%	27.5%	33%	51,390	56,979
Davidson Technology Growth Debt ("דוידסון")	רגי	70,000	42.4%	42.4%	33%	35,088	46,888
Bean & Co. ("Bean")	מ"ב	2,399,808	23.98%	23.98%	22%	48,446	42,677
Cellium Technologies Ltd. ("סליום")	מ"ב	465,116	28.62%	28.62%	40%	14,056	9,213
Aliada Ltd. ("אליאדה")	רגי	5,994,598	33.96%	33.96%	25%	21,637	10,447
Bon MS Holding LLC ("בון")	-	-	33.33%	33.33%	33%	9,694	10,014
Target Ytrium ("TY") Ltd.	רגי	1	-	-	33%	9,747	9,747
קסם אנרגיה בע"מ ("קסם")	רגי	11,600	53%	53%	60%	5,381	3,015
תמר רובוטיקה בע"מ ("תמר רובוטיקה")	רגי	61,272	22.2%	22.2%	20%	4,064	3,678
Accelario Software Ltd. ("אקסלריו")	מ"ב	601,461	27.71%	27.71%	20%	7,202	6,755
MRC Alon Tavor Power Ltd. ("אלון תבור")	מ"ר	333	33.33%	33.33%	33.33%	106,920	104,563
סופלנט בע"מ ("סופלנט")	מ"ר	19,240	42.69%	42.69%	40%	11,985	12,442

3. רשימת הלוואות המהותיות שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

שם החברה	שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה (כולל ריבית צבורה)
JH	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	6,738
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	לייבור	170,912
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	10%	10,778
JC	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	18%	2,443
Bean	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	8%	9,948
סליום	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	10,368
אליאדה	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	-	8,183
בון	ללא מועד פירעון	הלוואה דולרית	9.5%	4,420
TY	ללא מועד פירעון	הלוואה המירה דולרית	2.5%	9,174
קסם	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	6%	5,381
אלון תבור	ללא מועד פירעון	הלוואה שקלית	3%	52,586

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)
2/19	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.15	2,167
3/19	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.15	725
4/19	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.15	725
5/19	אקסלריו	601,461	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.14	7,202
6/19	תמר רובוטיקה	61,272	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.13	4,064
8/19	סליום	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.9	3,525
9/19	סופלנט	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.15	1,000
9/19	אליאדה	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.8	1,050
10/19	ניוטרון	5,713	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.5	3,535
11/19	אלון תבור	333	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.16	59,333
11/19	אלון תבור	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.16	52,433
11/19	אליאדה	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.8	868
12/19	קסם	-	לפרטים נוספים ראו ביאור 12 ב. (7) 7.12	1,000

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	117,693	90,927	4,233	782	-
מניף	23,831	18,069	-	1,004	22,737
JC	(4,772)	(4,772)	-	-	-
JH	(1,031)	(1,031)	-	-	-
ניוטרון	(34,800)	(34,800)	-	-	-
TVJ	-	-	-	-	-
דוידסון	17,654	17,654	-	-	-
Bean	(10,786)	(10,786)	-	-	-
אליאדה	(49,764)	(49,764)	-	-	-
סליום	(8,638)	(8,638)	-	-	-
בון	7	7	-	-	-
TY	(241)	(241)	-	-	-
קסם	(4,550)	(4,550)	-	-	256
תמר רובוטיקה	(3,566)	(3,566)	-	-	-
אקסלריו	(2,300)	(2,300)	-	-	-
אלון תבור	(7,069)	(7,069)	-	-	153
סופלנט	(14,390)	(14,390)	-	-	-

6. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח) (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שהוענקו על-ידי החברה בשנת 2019 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת הדיווח (הנתונים בטבלאות להלן במונחים שנתיים, במונחי עלות לחברה, ובאלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים	
		דמי עמלה, דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
4,102	-	-	-	-	3,043	1,059	-	100%	מנכ"ל החברה הבת מניף	מאור דואק (1)
3,259	-	-	(א) (ב) 2,249	-	1,010	-	39.67%	100%	מנכ"ל החברה	מאיר שמיר (2)
2,145	-	-	-	92	540	1,513	0.45%	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	לימור אבידור (3)
1,169	-	-	-	-	180	989	0.02%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	גיא שמיר (4)
682	-	-	-	-	96	586	0.01%	100%	חשבת	אורנה אלמוג (5)

(א) כולל הוצאות רכב, טלפון נייד, עיתונים, הוצאות נלוות וכיו"ב.

(ב) הסכום אינו כולל מע"מ בסך 262 אלפי ש"ח.

להלן פירוט התגמולים שהוענקו לנושא משרה בכירה בעל תגמולים גבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אשר לא נמנה על נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה שלעיל;

סה"כ	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים	
		דמי עמלה, דמי ריבית, דמי שכירות, אחר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
156	-	-	-	-	-	156	0.02%	---	יו"ר הדירקטוריון	יחזקאל דברת (6)

להלן תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה המפורטים בטבלה לעיל

(1) מאור דואק, מנכ"ל החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ

מר דואק זכאי לשכר חודשי בסך של 78 אש"ח (ברוטו) אשר נקבע על פי הסכם העסקה אישי. מניף מעמידה רכב לשימוש של מר דואק ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ובאחזקת רכבו. בנוסף, זכאי מר דואק להפרשות לתגמולים לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות, וכן לחופשה שנתית ודמי הבראה. מר דואק זכאי למענק שנתי בסכום משתנה בהתאם לריווחיות מניף, כאשר ככל שסכום הבונוס המחושב גדל אזי מופעלים על הסכום המחושב מנגנוני הפחתה, כך שבפועל הסכום המשולם למר דואק קטן יותר מסכום הבונוס המחושב.

(2) 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.

(3) גב' לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה ("גב' אבידור")

תנאי כהונתה של הגב' אבידור, נקבעו על פי הסכם העסקה אישי, המתחדש אוטומטית אחת לשנה, זולת אם יודיע מי מהצדדים למשנהו על סיום החוזה (ללא כל נימוק) בהודעה מראש ובכתב של 180 יום. גב' אבידור

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).

(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) 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 ולביטוח 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).

(6) מר יחזקאל דברת, יו"ר דירקטוריון החברה ("מר דברת")

מר דברת זכאי לתשלום חודשי בסך של 13 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הגמול החודשי") כנגד חשבונית מס כדין. מר דברת אינו זכאי לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות לו זכאים שאר הדירקטורים בחברה. הגמול החודשי משולם למר דברת במישרין או לחברה בשליטתו (על פי בחירתו של מר דברת) ובתנאי שכנגד הגמול החודשי תונפק חשבונית מס כדין. לא מתקיימים יחסי עבודה בין מר דברת לחברה. כל צד יהא רשאי להודיע לשני על הפסקת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות משלוח הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 30 ימים ("ההודעה המוקדמת"). ניתנה הודעה כאמור, יסתיים חוזה זה בתום תקופת ההודעה המוקדמת. מר דברת יהיה זכאי להחזר הוצאות בפועל בגין הוצאות אשר מר דברת ו/או חברת הניהול (אם יבחר להעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו) יוציאו במסגרת כהונתו של מר דברת כיו"ר דירקטוריון החברה.

(7) גמול דירקטורים - במהלך שנת הדוח (2019) שילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי גמול שנתי וגמול השתתפות¹ בסך כולל של כ- 453 אלפי ש"ח.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה של החברה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה אשר אושרה באסיפת בעלי מניות ביום 3.10.2019. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 25.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083556) ("דוח אסיפה 2019").

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:

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.

8.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

ההתקשרות	מועד האישור	אסמכתא דוח מיידי/ביאור בדוח הכספי
חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו מר גיא שמיר, בנו של מר מאיר שמיר, כסמנכ"ל הפיתוח העסקי בחברה החל מיום 1 בנובמבר 2018 ועד ליום 1 בנובמבר 2021.	28.8.2018	דוח מיידי מיום 28.8.2018 (אסמכתא: 2018-01-078918) וביאור 18 ג' לדוחות הכספיים.
חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותי מנכ"ל ממר מאיר שמיר, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מאיר שמיר), בתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2020.	2.11.2017	דוח מיידי מיום 25.10.2017 (אסמכתא: 2017-01-093595) וביאור 18 ב' לדוחות הכספיים.
מתן פטור לנושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביו אשר מכהנים או יכהנו בחברה, בחברות בת שלה ובחברות קשורות, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.	3.10.2019	דוח מיידי מיום 25.9.2019 (אסמכתא: 2019-01-083556) וביאור 18 א' לדוחות הכספיים.

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. עד למועד הדוח, לא בוצעו עסקאות זניחות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

9. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24(א))

לפרטים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה המפורטים להלן אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה:

תאריך הדוח המיידי	אסמכתא
23.2.2020	2020-01-017991
22.1.2020	2020-01-009072
21.1.2020	2020-01-008316
9.1.2020	2020-01-004149

10. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים ליום 31.12.2019 (תקנה 24א)

ראו ביאור 19 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 שורץ	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 כתבי 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; רוי"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.אס.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: 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; מפקד 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 ובדלומיט 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 ומוזכרת 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 ומוזכרת 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)

משרד 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.

לעניין תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה להם זכאים כל נושאי המשרה בחברה, לרבות בעל השליטה וקרוביו, נקבעו במסגרת מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.10.2019 כמפורט בדוח אסיפה 2019.

לענין פטור מאחריות לבעל השליטה וקרוביו וליתר נושאי המשרה בחברה, ראו דוח אסיפה 2019 ודוח מיידי מיום 31.8.2016 (אסמכתא: 01-114868-2016), בהתאמה.

לענין שיפוי לבעל השליטה וקרוביו ראו דיווחים מיידיים מיום 25.10.2017 (אסמכתא: 01-093595-2017) ומיום 28.8.2018 (אסמכתא: 01-078918-2018) וליתר נושאי המשרה בחברה ראו דוח מיידי מיום 5.7.2011 (אסמכתא: 01-203892-2011).

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 במרץ 2020

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 ומוזכיר 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 מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 2019 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 2019 ("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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 9(ב)(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 2019 ("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), התשי"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 2020

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המצורפים על המצב הכספי של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח		באור	
<u>נכסים שוטפים</u>			
13,675	3,446	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,870	5,438	4	חייבים ויתרות חובה
20,545	8,884		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
820,550	897,240	5	נדל"ן להשקעה
115	79		רכוש קבוע
820,665	897,319		
841,210	906,203		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
22,158	22,226	6	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,361	2,308	7	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
8,706	7,441	8	זכאים ויתרות זכות
32,225	31,975		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
281,626	261,096	10	הלוואות לזמן ארוך
18,663	-	9	הלוואות מבעלי מניות
104,073	127,582	17	מסים נדחים
404,362	388,678		
<u>הון</u>			
2	2	16	הון מניות
396,319	477,246		יתרת רווח
8,302	8,302	18	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
404,623	485,550		
841,210	906,203		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאיר שמיר דירקטור		ירון רוקמן דירקטור	3 במרס, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	--	-----------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות</u>
59,190	57,629		מדמי שכירות
11,830	11,386		מדמי ניהול
71,020	69,015		
12,014	12,561	12	הוצאות אחזקה, נטו
59,006	56,454		רווח גולמי
2,766	2,006	13	הוצאות הנהלה וכלליות
18,846	74,578	5	עליית ערך נדל"ן להשקעה
75,086	129,026		רווח תפעולי
15,580	11,334	14	הוצאות מימון, נטו
59,506	117,692		רווח לפני מסים על הכנסה
13,751	26,765	'17	מסים על הכנסה
45,755	90,927		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	350,564	8,302	358,868
-	45,755	-	45,755
2	396,319	8,302	404,623
-	(10,000)	-	(10,000)
-	90,927	-	90,927
2	477,246	8,302	485,550
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2018</u>			
סה"כ רווח כולל			
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u>			
דיבידנד לבעלי המניות			
סה"כ רווח כולל			
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
45,755	90,927	רווח נקי
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
15,580	11,334	הוצאות מימון, נטו
(18,846)	(74,578)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
35	36	פחת
13,751	26,765	מסים על הכנסה
10,520	(36,443)	
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
438	1,180	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(176)	948	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה
(1,789)	(2,070)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(1,527)	58	
		מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(10,013)	(9,402)	ריבית ששולמה
(4,782)	(3,944)	מסים ששולמו
260	940	מסים שהתקבלו
(14,535)	(12,406)	
40,213	42,136	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(3,684)	(2,112)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,684)	(2,112)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(22,066)	(22,253)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	(10,000)	דיבידנד לבעלי מניות
(23,435)	(18,000)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות
(45,501)	(50,253)	

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

(8,972)	(10,229)	
22,647	13,675	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
13,675	3,446	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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, 2019 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 23 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך. 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

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט נדל"ן להשקעה אשר נמדד בהתאם לשווי ההוגן.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים1. מטבע הפעילות

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות 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 הקבוצה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתאייחסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה

קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

1. חכירות

כמפורט בבאור 2טו' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים.

הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

הקבוצה כמחכיר

1. חכירה מימונית

נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה. הנכס הפיננסי חייבים בגין חכירה מימונית מטופל לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IAS 39.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד

המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

נכס בהקמה כולל את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, עלויות אשראי וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב באופן שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 16 בדבר רכוש קבוע.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים, על בסיס הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, בשיעור שבין 6% ל-33% לשנה (בעיקר 6%).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח או הפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס לרווח כולל אחר או בהון.

1. 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.

2. 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.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידנדים, מאחר שחלוקת הדידנדים אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנדים על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות בשל הטבות לעובדים י.

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף לקבוצה תכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

יב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

יג. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

יד. 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 מערכי שווי חיצוניים [אם הם בלתי תלויים – ניתן להוסיף את המילים 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 מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחדש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל- IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחוכרים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות- השימוש.
- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחדש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה 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 מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו.

החברה בחרה ליישם את הפרשנות בשיטת יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
13,675	3,446

פקדונות למשיכה מיידית

הפקדונות למשיכה מיידית בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום המאזן ריבית שוטפת, בשיעור של 0.01% (2018 - זהה), המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדונות בנקאיות יומיות.

באור 4: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
723	534
5,070	4,213
534	82
40	107
503	502
6,870	5,438

מס הכנסה עודף מקדמות

לקוחות בגין דמי ניהול ושכירות

הוצאות מראש

מקדמות לספקים

אחרים (*)

(*) 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	מעל 120 יום	60-120 יום	עד 60 יום	שמועד פרעונים טרם הגיע	
				אלפי ש"ח	
4,213	375	289	1,593	1,956	31 בדצמבר, 2019
5,070	507	420	2,099	2,044	31 בדצמבר, 2018

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
798,020	820,550
18,846	74,578
3,684	2,112
820,550	897,240

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה

עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה ב' להלן)
השקעות

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% לבין 9% (בעיקר - 7%) (2018 בעיקר 7.5%).

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית מבני תעשייה העתידים 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	
2018	2019
אלפי ש"ח	

רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:

(27,568)	(34,288)	עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
29,554	37,125	ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
41,028	44,862	עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%
(41,028)	(44,862)	ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

באור 6: - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

סה"כ אלפי ש"ח	שיעור הריבית %
------------------	----------------------

31 בדצמבר, 2019

22,226	צמוד + 3.1
--------	------------

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2018

22,158	צמוד + 3.1
--------	------------

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 7: - התחייבויות לספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
999	139
362	2,169
1,361	2,308

חובות פתוחים (*)
שטרות לפרעון

(*) כולל יתרה מול צד קשור בסך של כ-113 אלפי ש"ח.

באור 8: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
2,629	2,585
51	-
2,530	2,689
316	294
1,841	1,446
481	401
858	26
8,706	7,441

בעלי מניות - בגין דמי ניהול וחשבון שוטף
קרן חידוש ציוד
פקדונות מלקוחות
ריבית לשלם
הוצאות לשלם
מוסדות ממשלה
אחרים

באור 9: - הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
7,914	-
7,786	-
124	-
2,839	-
18,663	-

ב. יתרת הלוואות נשאו ריבית שנתית בשיעור של 4%.

ג. במהלך שנת 2019 פרעה החברה את יתרת הלוואות הבעלים, לרבות רכיב הריבית.

באור 10: - 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. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי.

31 בדצמבר, 2019			
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		%
261,096	22,226	283,322	3.10%

הלוואה צמודת מדד בתוספת ריבית של 3.1% (*)

(*) לאחר ניכוי בסך של כ-5,611 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 11: - 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 התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה בסך של כ- 287 מיליוני ש"ח (2018- כ- 304 מיליוני ש"ח). כיום היא חשופה לסיכון תזרימי בגין שינוי בשיעורי הריבית בשוק.

רווח (הפסד) מהשינוי

עליית ריבית של 1% (100)	ירידת ריבית של 1% (100)	
נקודות בסיס)	נקודות בסיס)	אלפי ש"ח
(2,833)	2,833	2019
(3,038)	3,038	2018

ד. סיכוני מטבע

ליום 31 בדצמבר, 2019 אין לחברה חשיפה למטבע חוץ.

באור 12: - הוצאות אחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
1,566	1,522	שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות	
1,419	1,385	ניקיון ופינוי אשפה	
3,967	3,818	שמירה	
629	595	שכר עבודה	
1,081	1,056	מעליות ומיזוג אוויר	
2,020	2,107	אחזקה	
(2,194)	(2,424)	חשמל	
2,009	2,992	ארנונה	
436	378	ביטוח	
946	978	הוצאות שכירות	
135	154	אחרות	
<u>12,014</u>	<u>12,561</u>		

באור 13: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
1,063	1,063	דמי ניהול לבעלי מניות	
53	29	שירותים מקצועיים	
46	43	אחזקת משרד וטלפון	
782	764	תרומות	
119	-	שיווק ותיווך	
601	1	משפטיות	
102	100	אחרות	
<u>2,766</u>	<u>2,006</u>	סה"כ	

באור 14: - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019
אלפי ש"ח	
1	3
14	-
15	3

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 19)
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

34	23
9,984	9,377
3,837	906
868	822
872	209
15,595	11,334

באור 15: - שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה לתאגיד פיננסי רשמה החברה שעבוד קבוע על נכס המקרקעין אשר ברשותה וזכויותיה הנובעות ממנו.

באור 16: - הון

א. ההרכב :

31 בדצמבר 2019 ו-2018

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
1,200	22,900

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. ביום 28 באוקטובר, 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח.

באור 17: - מסים על הכנסהא. חוקי המס החלים על החברהחוק 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 בשנים 2019 ו-2018 הינו 23%, בשנת 2017 הינו 24%.

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2014.

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
3,674	4,129
-	(873)
10,077	23,509
13,751	26,765

מסים שוטפים

מסים ש"ק

מסים נדחים

באור 17: - 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 שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
59,506	117,693	רווח לפני מסים על הכנסה
23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
13,686	27,069	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
		עלייה/ירידה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
180	176	הוצאות לא מוכרות למס
(626)	242	הפרשים בבסיס המדידה
-	(873)	מסים בגין שנים קודמות
(3)	-	ריבית מס הכנסה
514	151	אחרים
13,751	26,765	מסים על הכנסה

באור 18: - הטבת בעלי שליטה

במהלך חודש אוקטובר, 2016 התקבלה הלוואה מתאגיד פיננסי בסך של כ-350 מיליון ש"ח (ראה באור 10 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 במועד נטילת ההלוואה בידי החברה, אשר נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בסך של כ-8.38 מיליון ש"ח. הטבה זו מופחתת לאורך חיי ההלוואה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 היתרה המופחתת של שווי ההטבה עומדת על סך של כ-5.61 מיליון ש"ח (2018 - כ-6.43 מיליון ש"ח). ההטבה הנ"ל מוצגת בניכוי המס בהון.

באור 19: - הסכם שכירות עם צד קשור

במהלך חודש פברואר, 2020 חתמה החברה על חוזה שכירות בלתי מוגנת עם בעלת מניות בחברה אשטרם נכסים בע"מ (להלן: "אשטרם") לפיו תשכור אשטרם שטח של כ-2,844 מ"ר בקומות 13 ו 14 בבניין, ו-60 חניות תת קרקעיות החל מ-1 בינואר, 2020 בתמורה כוללת בסך 222 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. בכוונת אשטרם להסב את השטח לחללי עבודה משותפים ולהשכירם למשתמשי קצה. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות של כ-120 חודשים.