

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום

30.6.2025



מבטח
שמיר



תוכן עניינים

פרק א'

2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה
שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025.

פרק ב'

24 דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025.

פרק ג'

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



פרק א

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

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

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

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

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה (30 ביוני 2025 31 בדצמבר 2024)
נכסים שוטפים	1,918,293	1,731,438	1,861,104	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
נכסים שאינם שוטפים	3,472,720	2,897,534	3,015,077	הגידול נובע, בעיקר, מעליה בהלוואות לחברות קבלניות בשל צמיחה בתיק אשראי הלקוחות בחברה מאוחדת מניף.
סה"כ נכסים	5,391,014	3,780,024	4,876,181	
התחייבויות שוטפות	1,240,547	1,067,681	1,286,238	הירידה נובעת, בעיקר, מסיווג אשראי בחברה מאוחדת, מניף, מז"ק לז"א.
התחייבויות שאינן שוטפות	2,055,078	1,570,048	1,538,255	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת אשראי לזמן ארוך בחברה מאוחדת, מניף.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,677,998	1,628,344	1,659,579	הגידול בהון נובע, בעיקר, מרווח כולל שנוצר בתקופה, בעיקר כתוצאה משערוך השקעות וחלק החברה ברווח של חברות מוחזקות.
זכויות שאינן מקנות שליטה	418,090	362,899	392,109	
סה"כ הון	2,095,388	1,991,243	2,051,688	
סה"כ התחייבויות והון	5,391,014	4,628,972	4,876,181	

3. תוצאות הפעילות העסקית

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה	הסברי החברה
	2025	2024	2024	
רווח שוטף	34,124	41,204	78,907	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
הפסד אחר (*)	(15,320)	(34,719)	(7,810)	ההפסד לתקופה הנוכחית וההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, משיערוך חברות טכנולוגיה. חלק מהשיערוכים נובעים משינויים בשערי החליפין של הדולר (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,804	6,485	71,097	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	16,605	1,608	65,659	
רווח בסיסי למניה	1.99	0.68	7.48	
רווח מדולל למניה	1.92	0.66	7.16	

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

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

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2025	2024	2024	
רווח שוטף	13,904	15,964	78,907	הרווח לתקופה הנוכחית ולתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בניכוי הוצאות מימון ומטה. (**)
הפסד אחר (*)	(25,963)	(22,762)	(7,810)	ההפסד לתקופה הנוכחית וההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, משיערוך חברות טכנולוגיה. חלק מהשיערוכים נובעים משינויים בשערי החליפין של הדולר (**)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(12,059)	(6,798)	71,097	
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(19,329)	(6,800)	65,659	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	(1.27)	(0.71)	7.48	
רווח (הפסד) מדולל למניה	(1.30)	(0.71)	7.16	

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

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ
חברות טכנולוגיה								
-	4,158	4,158	-	(15,068)	(15,068)	-	7,051	7,051
(278)	-	(278)	(392)	-	(392)	(1,431)	-	(1,431)
96	-	96	(1,837)	-	(1,837)	(1,768)	-	(1,768)
(169)	-	(169)	(1,360)	630	(730)	791	(2,580)	(1,789)
(5,310)	-	(5,310)	(6,658)	-	(6,658)	-	(13,187)	(13,187)
(3,742)	-	(3,742)	-	-	-	-	-	-
-	(1,169)	(1,169)	-	(16,884)	-	(17,381)	(17,381)	(17,381)
-	(70)	(70)	-	(5,875)	-	(7,559)	(7,559)	(7,559)
-	(2,232)	(2,232)	-	(968)	-	(3,631)	(3,631)	(3,631)
-	(13,569)	(13,569)	-	6,513	-	987	987	987
-	(7,689)	(7,689)	-	407	-	2,442	2,442	2,442
-	(7,078)	(7,078)	-	401	-	623	623	623
-	8,588	8,588	-	31	-	3	3	3
-	3,165	3,165	-	3,288	-	(9,700)	(9,700)	(9,700)
(9,402)	(15,896)	(25,298)	(10,247)	(27,525)	(37,772)	(18,966)	(26,374)	(45,340)
נדל"ן								
7,102	-	7,102	7,337	-	7,337	13,109	-	13,109
2,003	-	2,003	384	-	384	1,757	-	1,757
-	-	-	1,423	1,423	-	9,637	9,637	-
1,537	-	1,537	1,303	-	1,303	3,337	-	3,337
-	(551)	(551)	-	(7,318)	(7,318)	-	9,886	9,886
-	126	126	-	77	77	-	507	507

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
2,671	-	2,671	416	-	416	2,594	-	2,594	נכסים בקנדה
91	91	-	93	93	-	1,001	1,001	-	אחרות
40,995	20,121	20,874	3,715	(5,725)	9,440	13,812	576	13,236	סה"כ
אנרגיה									
32,527	-	32,527	16,578	-	16,578	3,569	-	3,569	MRC Alon (*) Tavor
(5,931)	-	(5,931)	(234)	-	(234)	385	-	385	שמיר אנרגיה
26,596	-	26,596	16,344	-	16,344	3,955	-	3,955	סה"כ
השקעות מימוניות									
75,654	-	75,654	35,371	-	35,371	42,258	-	42,258	מניף
(7,241)	-	(7,241)	(7,310)	-	(7,310)	(7,872)	-	(7,872)	דוידסון
4,869	-	4,869	4,065	-	4,065	95	-	95	Finergy Capital
73,238	-	73,238	32,126	-	32,126	34,481	-	34,481	סה"כ
96,383	(6,253)	102,636	14,413	(33,250)	47,663	26,950	(15,320)	42,270	סה"כ תרומת המגזרים
(1,557)	(1,557)	-	(1,469)	(1,469)	-	-	-	-	השקעות אחרות
(18,558)	-	(18,558)	(3,702)	-	(3,702)	(9,630)	-	(9,630)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
(4,322)	-	(4,322)	(2,757)	-	(2,757)	1,484	-	1,484	מיסים על הכנסה
71,097	(7,810)	78,907	6,485	(34,719)	41,204	18,804	(15,320)	34,124	רווח נקי (הפסד) לתקופה

ברמת המגזר / החברה המוחזקת								
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
שוטף ³	אחר ⁴	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ
חברות טכנולוגיה								
גילת	-	839	-	(8,957)	(8,957)	-	7,051	7,051
Bean	(179)	(179)	321	-	321	(1,431)	-	(1,431)
Stardom	206	206	(1,709)	-	(1,709)	(1,768)	-	(1,768)
Accelario	(169)	(169)	(734)	39	(695)	791	(1,789)	(1,789)
Supplant	(2,193)	(2,193)	(3,173)	-	(3,173)	-	(13,187)	(13,187)
UNBOX	(1,528)	(1,528)	-	-	-	-	-	-
SOMV	-	(1,473)	-	(10,210)	(10,210)	(17,381)	(17,381)	(17,381)
SOMV2	-	(497)	-	(4,682)	(4,682)	(7,559)	(7,559)	(7,559)
קרן Target	-	(1,630)	-	634	634	(3,631)	(3,631)	(3,631)
Lendbuzz	-	(17,073)	-	3,849	3,849	987	987	987
Beyeonics Vision	-	-	-	245	245	2,442	2,442	2,442
Beyeonics Surgical	-	(7,325)	237	237	237	-	-	-
Sipnose	-	8,570	20	20	20	-	-	-
אחרות	-	(6,443)	-	2,297	2,297	(9,074)	(9,074)	(9,074)
סה"כ	(3,863)	(25,032)	(5,295)	(16,528)	(21,823)	(18,966)	(26,374)	(45,340)
נדל"ן								
מגדלי הוד השרון	4,220	4,220	4,410	-	4,410	13,109	-	13,109
נכסים בארה"ב	2,251	2,251	(440)	-	(440)	1,757	-	1,757
TVJ	-	-	-	-	-	9,637	9,637	9,637
מבטח אור לגיל השלישי	785	785	272	-	272	3,337	-	3,337
נכס בהרצליה	-	(272)	-	(7,069)	(7,069)	9,886	9,886	9,886
נכס ברמת גן	-	47	-	46	46	507	507	507
נכסים בקנדה	2,059	2,059	(1,176)	-	(1,176)	2,671	-	2,671
אחרות	-	(706)	-	789	789	91	91	91
סה"כ	9,315	(931)	3,066	(6,234)	(3,168)	20,874	20,121	40,995

³ תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

⁴ כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024			שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
שוטף ³	אחר ⁴	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	שוטף ¹	אחר ²	סה"כ	
אנרגיה									
(4,097)	-	(4,097)	(86)	-	(86)	32,527	-	32,527	MRC Alon (*) Tavor
608	-	608	1,494	-	1,494	(5,931)	-	(5,931)	שמיר אנרגיה
(3,489)	-	(3,489)	1,408	-	1,408	26,596	-	26,596	סה"כ
השקעות מימוניות									
21,524	-	21,524	18,026	-	18,026	75,654	-	75,654	מניף
(38)	-	(38)	96	-	96	(7,241)	-	(7,241)	דוידסון
(1,321)	-	(1,321)	1,684	-	1,684	4,869	-	4,869	Finergy Capital
19,895	-	19,895	19,806	-	19,806	73,238	-	73,238	סה"כ
21,858	(25,963)	(4,106)	8,985	(22,762)	(13,777)	96,383	(6,253)	90,130	סה"כ תרומת המגזרים
-	-	-	-	-	-	(1,557)	(1,557)	-	השקעות אחרות
(10,010)	-	(10,010)	(1,002)	-	(1,002)	(18,558)	-	(18,558)	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
2,056	-	2,056	(2,019)	-	(2,019)	(4,322)	-	(4,322)	מיסים על הכנסה
13,904	(25,963)	(12,059)	15,964	(22,762)	(6,798)	71,097	(7,810)	63,287	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(*) תוצאות כספיות - MRC Alon Tavor

סך ההכנסות של MRC למחצית הראשונה לשנת 2025 עמדו על 349,041 אלפי ש"ח, המשקף עליה של כ-25% בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל תחזוקה מתוכננת, שבוצעה ביחידת המחז"מ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח התפעולי, לפני פחת והפחתות, עמד על 120,033 אלפי ש"ח במחצית הראשונה של השנה לעומת 110,868 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות ביחס לסך ההכנסות ירד מ-39.7% לכ-34.4%. הירידה ברווחיות נובעת, בעיקר, מתקלה שהגבילה את הספק אחת מיחידות הייצור במהלך הרבעון הראשון של השנה וכן מעבודה מוגברת בסולר במהלך תקופת המלחמה ובדגש על מבצע "עם כלביא", אשר הרווחיות בו זעומה ובמידה מסויימת גם מהחלת החלטת רשות החשמל בנוגע לפיקוח על התעריפים המשלימים בשוק ה-SMP, ביצור מגז טבעי.

חלק החברה בתוצאות MRC (שהחברה מחזיקה בה בשרשור מלא כ-26.6%) למחצית הראשונה לשנת 2025 עמד על סך של כ-3,569 אלפי ש"ח. תוצאות אלו הושפעו מרווחים, הנובעים ממדידה של נכס נגזר משובץ ועסקאות גידור בדוחות הכספיים של MRC וכן משיערוך של הלוואות מבנקים ועסקאות גידור. פרמטרים אלו מושפעים משינויים בשער האירו והדולר. לשערוך הנגזר המשובץ וההלוואות אין השפעה מהותית על MRC בתקופת הדוח. לשערוך עסקאות הגידור קיימת השפעה תזרימית מוגבלת.

סך ההכנסות של MRC למחצית הראשונה לשנת 2025 מנגזרים משובצים ועסקאות גידור, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-14.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד סך ההכנסות עמדו על סך של כ-12.9 מיליון ש"ח). סך ההוצאות בשל שיערוך הלוואות מבנקים, הנובעות מהשינויים בשער האירו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-37.5 מיליון ש"ח (לתקופה המקבילה אשתקד הוצאות השיערוך עמדו על סך של כ-2 מיליון ש"ח).

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

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

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024	2024	2024
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת	(436,861)	(239,751)	(421,948)	הגידול בתזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובע, בעיקר, מגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות, נטו, בחברה מאוחדת מניף.
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש) לפעילות השקעה	(12,665)	(126,629)	71,064	התזרים לתקופה הנוכחית נובע בעיקר מהשקעה בחברות כלולות ואחרות ומהשקעה בפרוייקטים בהקמה ונדל"ן להשקעה. התזרים לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהשקעה בחברות כלולות ואחרות ומהשקעה בפרוייקטים בהקמה ונדל"ן להשקעה והפקדה לפקדונות.
תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות מימון	456,397	501,010	618,480	התזרים לתקופה נובע בעיקר מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף. התזרים לתקופה המקבילה נבע בעיקר, מתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות בחברה המאוחדת שמיר אנרגיה, מתנועה באשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים והנפקת אג"ח בחברה מאוחדת מניף.

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
1,847,806	1,718,832	1,905,529	יתרות נכסים נזילות (*)
(2,782,064)	(2,607,375)	(3,270,520)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(934,258)	(888,543)	(1,364,991)	נכסים נטו
1.8	2	2	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

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

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

2. מאפייני מימון

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				2025	
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(1,170,295)	(2,365,120)	1,194,825	(1,170,295)	(2,365,120)	1,194,825	(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	יתרה לתחילת תקופה
(38,030)	-	(38,030)	(19,100)	-	(19,100)	-	-	-	דיבידנד ששולם
(17,269)	-	(17,269)	(4,077)	-	(4,077)	(18,148)	-	(18,148)	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(14,194)	-	(14,194)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(6,996)	-	(6,996)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
301,570	-	301,570	301,570	-	301,570	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	(272,777)	272,777	-	(121,690)	121,690	-	(128,748)	128,748	קבלת הלוואות, נטו
-	(120,622)	120,622	-	(100,927)	100,927	-	(345,797)	345,797	הנפקת אג"ח בחברה מאוחדת ⁵

⁵ ראה ביאור א' לדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				2025		
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)		
-	179,912	(179,912)	-	74,384	(74,384)	-	98,969	(98,969)	תשלומי ריבית	
46,146	-	46,146	4,800	-	4,800	-	-	-	תקבולי דיבידנד/דיבידנד לקבל	
65,246	-	65,246	160	-	160	10,001	-	10,001	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות	
(57,480)	-	(57,480)	(14,892)	-	(14,892)	(15,013)	-	(15,013)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות	
24,732	-	24,732	(1,132)	-	(1,132)	1,371	-	1,371	פירעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו	
(27,176)	-	(27,176)	(13,818)	-	(13,818)	(29,744)	-	(29,744)	השקעה בנדל"ן ופרויקטים בפיתוח	
(379,086)	-	(379,086)	(193,477)	-	(193,477)	(401,924)	-	(401,924)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו	
(22,726)	-	(22,726)	(11,003)	-	(11,003)	(19,259)	-	(19,259)	הפסדים מפרויקטים	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				2025		
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)		
165,465	-	165,465	57,767	-	57,767	92,360	-	92,360	ריבית שהתקבלה בגין הלוואות שניתנו לחברות קבלניות	
432,461	-	432,461	290,643	-	290,643	116,545	-	116,545	מיון הלוואות לחברות קבלניות ואחרים, השקעות בין ז"א לז"ק	
(63,917)	(18,371)	(45,548)	(39,850)	(5,472)	(34,378)	(62,070)	(2,948)	(59,122)	הוצאות הנהלה וכלליות ומיוסי ששולמו בניכוי הכנסות מימון נטו	
(172,707)	(185,086)	12,379	(75,839)	(88,550)	12,711	(104,852)	(109,932)	5,080	הכנסות (הוצאות) מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיות	
(934,258)	(2,782,064)	1,847,806	(888,543)	(2,607,375)	1,718,832	(1,364,991)	(3,270,520)	1,905,529	יתרה לסוף התקופה	
* נכסים נזילים כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר והלוואות לזמן קצר.										

4. תמהיל השקעות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה את שווי נכסיה מול התחייבויותיה בהקשר של סוגית המימון והנזילות וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של השקעותיה העיקריות של החברה, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים⁶:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות באמצעות מניף	74%
מגדלי הוד השרון	5%
MRC Alon Tavor	4%
Lendbuzz	3%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	88%

5. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

ההון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2025, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ- 28,946 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

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

⁶ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

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

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

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

ג. הוראות בדבר גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

מאוד:

זיהוי נושא ההערכה:	אומדן שווי "מגדלי הוד השרון"
עיתוי הערכה:	30.6.2025
שווי נושא ההערכה:	1,107,000 אלפי ש"ח
פרטים אודות מעריך השווי:	ירון ספקטור, שמאי מקרקעין. תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים ולימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
תלות במזמין ההערכה:	לא קיימת תלות
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	כן
מודל ההערכה וההנחות שמעריך השווי פעל לפיהן ושיעור ההיוון:	גישת ההשוואה – מהווה 50% במשקל מההערכה, גישת היוון הכנסות – מהווה 50% במשקל ההערכה. לפרטים נוספים אודות מודל הערכת השווי ושיעור ההיוון ראה סעיף 10.3.3 (ח) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

מאיר שמיר

מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת

יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 26 באוגוסט 2025



נספח א

דוח סולו מורחב

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	74,114	8,912	41,480
הלוואות לזמן קצר	89,386	148,978	104,832
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	3,570	2,507	3,992
סה"כ נכסים שוטפים	167,070	160,397	150,305
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות כלולות וחייבים לזמן ארוך	1,145,606	1,182,800	1,142,627
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	398,384	402,989	410,877
נדל"ן להשקעה	121,480	91,862	115,859
רכוש קבוע, ונכס בגין זכות שימוש	8,215	1,847	8,482
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,673,685	1,679,498	1,677,845
סה"כ נכסים	1,840,755	1,839,895	1,828,150
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	130,658	28,062	132,101
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה	13,317	11,512	14,943
סה"כ התחייבויות שוטפות	143,975	39,574	147,044
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות פיננסיות אחרות	18,215	167,986	18,239
התחייבויות אחרות ומיסים נדחים	1,267	3,991	3,288
סה"כ התחייבות לזמן ארוך	19,482	171,977	21,527
הון			
הון קרנות ועודפים	1,677,298	1,628,344	1,659,579
סה"כ התחייבויות והון	1,840,755	1,839,895	1,828,150

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך			
מניף	251,670	307,355	277,525
מגדלי הוד השרון	225,882	228,533	222,116
קבוצת שמיר אנרגיה (*)	388,732	382,182	399,713
TVJ	46,237	-	-
דוידסון	23,540	15,064	22,382
BEAN	7,307	5,281	6,064
Supplant	9,940	6,943	7,831
Supplant Agro	1,284	-	519
מירוס	14,948	14,948	14,948
Bon MS Holdings	7,418	7,031	6,484
Bon MS Evanston	15,384	15,656	15,410
Bon MS Greensburg	2,162	1,911	1,993
Bon MS Davis	3,565	2,991	3,553
Target Ytrium	9,934	8,911	9,638
Accelarior	6,223	6,812	6,845
Stardom	20,371	20,442	21,798
ג'רביניה	4,828	4,828	4,828
מבטח אור לגיל השלישי	24,586	28,157	26,620
Mivtach MS Holdings (נכסים בקנדה)	49,812	57,462	54,023
Finergy Capital LLC	59,310	23,884	29,585
UNBOX Investments	2,624	2,643	6,385
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	7,043	4,572	4,387
	1,182,00	1,145,606	1,142,627

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
גילת	63,073	47,251	67,231
קרן SOMV	15,492	15,988	14,323
קרן SOMV2	5,885	7,214	4,175
קרן Target	28,709	31,372	26,638
LENDBUZZ	179,954	185,480	166,385
השקעות אחרות	117,764	115,683	119,632
	410,877	402,989	398,384

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024	2025	2024
דמי שכירות, יעוץ וניהול חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי	1,486	1,522	982	972	2,560
המאזני, נטו ממס הכנסות מימון, נטו הפסד ממימוש ומשיערוך	39,433	38,777	20,491	13,814	97,288
השקעות בכלולות ואחרות רווח (הפסד) מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות	14,676	3,680	(5,575)	8,002	12,358
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(29,027)	(15,691)	(24,973)	(16,466)	(26,211)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(7,634)	(821)	(409)	(7,232)	9,670
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(9,987)	(10,212)	(4,665)	(4,123)	(20,296)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה הטבת מס (מיסים על הכנסה)	8,947	17,255	(14,149)	(5,033)	75,369
רווח (הפסד) לתקופה	(2,462)	1,549	2,030	(1,765)	(4,272)
	6,485	18,804	(12,059)	(6,798)	71,097



פרק ב

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

27	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
28-29	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
32-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
37-39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
40-60	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 424,379 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח (הפסד) של כ-11,046 אלפי ש"ח וכ- (1,425) אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים, שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 26 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

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

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

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות

הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר

חייבים ויתרות חובה

נכסי מיסים שוטפים

מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך

נדל"ן להשקעה

פרוייקט בהקמה

רכוש קבוע, נטו

נכס בגין זכות שימוש

הוצאות מימון נדחות

מוניטין

מיסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

327,019	195,375	332,404
-	116,200	-
1,488,323	1,401,697	1,570,163
33,122	5,558	2,961
434	402	486
12,206	12,206	12,279
<u>1,861,104</u>	<u>1,731,438</u>	<u>1,918,293</u>
660,405	737,580	657,938
410,877	402,989	398,384
1,793,714	1,642,629	2,237,116
<u>2,864,996</u>	<u>2,783,198</u>	<u>3,293,438</u>
115,859	91,862	121,480
8,306	3,871	31,477
1,989	1,741	1,693
9,527	3,255	9,469
438	874	817
9,727	9,727	9,727
4,235	3,006	4,619
<u>3,015,077</u>	<u>2,897,534</u>	<u>3,472,720</u>
<u>4,876,181</u>	<u>4,628,972</u>	<u>5,391,013</u>

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
856,606	648,375	724,826
118,158	119,404	118,586
231,206	239,409	329,342
881	846	1,010
40,523	33,563	43,222
38,864	26,084	23,561
1,286,238	1,067,681	1,240,547
1,013,123	1,050,593	1,184,307
14,922	17,372	14,971
465,101	445,281	809,235
32,921	50,147	36,337
3,286	3,829	1,265
8,388	2,155	8,444
278	440	278
236	231	241
1,538,255	1,570,048	2,055,078
49,300	49,300	49,300
1,610,279	1,579,044	1,627,998
1,659,579	1,628,344	1,677,298
392,109	362,899	418,090
2,051,688	1,991,243	2,095,388
4,876,181	4,628,972	5,391,013

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג – סמנכ"ל כספים

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 באוגוסט, 2025

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
888	550	572	663	685
786	201	191	382	402
423,289	102,457	128,489	200,065	250,273
32,769	-	-	5,073	-
34,585	14,240	4,298	24,894	13,771
9,670	-	-	-	-
501,987	117,448	133,550	231,077	265,131
53,210	9,751	12,143	21,982	26,986
196,460	49,157	65,081	94,565	114,204
22,726	4,945	9,442	11,003	19,186
29,336	16,467	24,973	29,027	15,691
-	5,176	1,757	-	1,667
-	7,232	409	7,634	821
301,732	92,728	113,805	164,211	178,555
200,255	24,720	19,745	66,866	86,576
(51,043)	(12,933)	(11,302)	(24,179)	(25,075)
149,212	11,787	8,443	42,687	61,501
(1,338)	(185)	102	(6,832)	2,469
(4,100)	183	(7,372)	1,944	(4,668)
(5,438)	(2)	(7,270)	(4,877)	(2,199)
143,774	11,785	1,173	37,810	59,302

הכנסות:
דמי יעוץ וניהול
דמי שכירות
מימון פרויקטים
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
מימון
רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה

הוצאות:
הנהלה וכלליות
מימון
הפסדים ממימון פרויקטים ושינוי בערך מלאי
הפסד ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומשערוך
השקעות בכלולות ואחרות, נטו
חלק החברה בהפסד של השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ממס
הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה

רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
נטו ממס:

חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של
חברה כלולה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
71,097	(6,798)	(12,059)	6,485	18,804
78,115	18,585	20,502	36,202	42,697
149,212	11,787	8,443	42,687	61,501
65,659	(6,800)	(19,329)	1,608	16,605
78,115	18,585	20,502	36,202	42,697
143,774	11,785	1,173	37,810	59,302
7.48	(0.71)	(1.27)	0.68	1.99
7.16	(0.71)	(1.30)	0.66	1.92
9,506	9,548	9,463	9,548	9,463
9,523	9,548	9,463	9,556	9,495

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

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

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

רווח (הפסד) למניה בסיסי

רווח (הפסד) למניה מדולל

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

מדולל

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(52,930)	3,419	294,822	5,344	(100,780)	1,204,295	1,659,579	392,109	2,051,688
-	-	-	-	-	-	-	18,804	18,804	42,697	61,501
-	-	(4,668)	2,469	-	-	-	-	(2,199)	-	(2,199)
-	-	(4,668)	2,469	-	-	-	18,804	16,605	42,697	59,302
-	-	-	-	1,042	-	-	-	1,042	(1,042)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,148)	(18,148)
-	-	-	-	-	72	-	-	72	-	72
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,474	2,474
-	-	-	-	1,042	72	-	-	1,114	(16,716)	(15,602)
49,300	256,109	(57,598)	5,888	295,864	5,416	(100,780)	1,223,099	1,677,298	418,090	2,095,388

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברות מאוחדות

דיבידנד ששולם בחברות מאוחדות

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברות

מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(48,830)	4,757	86,825	5,118	(86,586)	1,171,228	1,437,921	233,146	1,671,067
-	-	-	-	-	-	-	6,485	6,485	36,202	42,687
-	-	1,944	(6,832)	-	-	-	-	(4,877)	-	(4,877)
-	-	1,944	(6,832)	-	-	-	6,485	1,608	36,202	37,810
-	-	-	-	207,789	-	-	-	207,789	96,906	304,695
-	-	-	-	-	-	-	(19,100)	(19,100)	-	(19,100)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,077)	(4,077)
-	-	-	-	-	126	-	-	126	-	126
-	-	-	-	-	-	-	-	-	722	722
-	-	-	-	207,789	126	-	(19,100)	188,815	93,551	282,366
49,300	256,109	(46,875)	(2,075)	294,614	5,244	(86,586)	1,158,613	1,628,344	362,899	1,991,243

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(50,226)	5,786	295,515	5,380	(100,780)	1,235,158	1,696,242	401,254	2,097,496
-	-	-	-	-	-	-	(12,059)	(12,059)	20,502	8,443
-	-	(7,372)	102	-	-	-	-	(7,270)	-	(7,270)
-	-	(7,372)	102	-	-	-	(12,059)	(19,329)	20,502	1,173
-	-	-	-	349	-	-	-	349	(349)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,105)	(4,105)
-	-	-	-	-	36	-	-	36	-	36
-	-	-	-	-	-	-	-	-	788	788
-	-	-	-	349	36	-	-	385	(3,666)	(3,281)
49,300	256,109	(57,598)	5,888	295,864	5,416	(100,780)	1,223,099	1,677,298	418,090	2,095,388

יתרה ליום 1 באפריל 2025

התנועה בתקופת הדוח:

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

מימוש אופציות בחברות מאוחדות

דיבידנד ששולם בחברות מאוחדות
תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה
מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,300	256,109	(47,058)	(1,890)	294,614	5,181	(86,586)	1,165,411	1,635,081	348,047	1,983,128
-	-	-	-	-	-	-	(6,798)	(6,798)	18,585	11,787
-	-	183	(185)	-	-	-	-	(2)	-	(2)
-	-	183	(185)	-	-	-	(6,798)	(6,800)	18,585	11,785
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,077)	(4,077)
-	-	-	-	-	63	-	-	63	-	63
-	-	-	-	-	-	-	-	-	344	344
-	-	-	-	-	63	-	-	63	(3,733)	(3,670)
49,300	256,109	(46,875)	(2,075)	294,614	5,244	(86,586)	1,158,613	1,628,344	362,899	1,991,243

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת החשבון:

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם בחברה

מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברה

מאוחדת

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

הנפקת מניות בחברה מאוחדת

מימוש אופציות בחברה מאוחדת

רכישת מניות באוצר

רכישת מניות באוצר בחברה

מאוחדת

דיבידנד ששולם

דיבידנד ששולם בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות בחברות

מאוחדות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
149,212	11,787	8,443	42,687	61,501	רווח לתקופה
(571,160)	(32,251)	(236,192)	(282,438)	(498,362)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(421,948)	(20,464)	(227,749)	(239,751)	(436,861)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת
(28,519)	(7,581)	(2,454)	(9,239)	(3,335)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
52,985	-	-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(28,961)	(3,997)	(5,116)	(5,789)	(11,679)	החזר השקעה בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,261	69	8,360	160	10,001	השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(18,870)	(4,689)	(3,985)	(9,947)	(6,574)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8,306)	(2,801)	1,869	(3,871)	(23,074)	תשלומים בגין נדל"ן להשקעה
(554)	(40)	(39)	(113)	(96)	החזר השקעה (השקעה) בפרוייקטים בהקמה, כולל מס עקיף
-	-	-	-	193	רכישת רכוש קבוע
-	(116,200)	-	(116,200)	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
31,357	-	7,300	1,675	7,822	פקדונות
(6,625)	(1,751)	(5,200)	(2,807)	(6,450)	גביית הלוואות לזמן ארוך
68,346	16,552	10,000	21,552	20,527	מתן הלוואות לזמן ארוך
(2,050)	(1,150)	-	(2,050)	-	גביית הלוואות לזמן קצר
71,064	(121,588)	10,735	(126,629)	(12,665)	מתן הלוואות לזמן קצר
					מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
(43,719)	(347,215)	(55,416)	(178,058)	(116,631)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
495,000	392,350	348,505	542,350	912,209	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(146,500)	(4,250)	(200,000)	(233,500)	(765,200)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	1,960	-	106,960	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(32,004)	(5,835)	(8,590)	(9,102)	(8,590)	קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי
(38,030)	(19,100)	-	(19,100)	-	פירעון הלוואה מתאגיד פיננסי
(17,269)	(4,077)	(4,105)	(4,077)	(18,148)	חלוקת דיבידנד
239,686	-	147,116	100,927	345,797	תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(119,064)	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
301,570	-	-	301,570	-	פירעון אגרות חוב
(14,194)	-	-	-	-	הנפקת מניות בחברה מאוחדת
(6,996)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
					רכישת מניות באוצר בחברה מאוחדת
618,480	11,873	229,470	501,010	456,397	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
267,596	(130,179)	12,456	134,630	6,871	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
60,509	325,427	322,566	60,509	327,019	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,086)	127	(2,618)	236	(1,486)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
327,019	195,375	332,404	195,375	332,404	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 31 במרץ		ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
27,016	16,975	24,058	30,066	14,964
3,125	-	-	-	-
8,641	407	824	848	2,546
(32,769)	5,176	1,757	(5,073)	1,667
15,035	-	-	4,800	30,774
(805)	(507)	915	(1,038)	727
373	89	96	179	199
(2,379)	1,576	(2,543)	(608)	(2,405)
(162)	-	-	-	-
(419,849)	(102,719)	(127,383)	(200,327)	(250,201)
(6,403)	1,854	4,419	(3,832)	5,007
(9,670)	7,232	409	7,634	821
22,726	4,945	9,442	11,003	19,186
1,086	(127)	2,618	(236)	1,486
(394,035)	(65,099)	(85,388)	(156,584)	(175,229)
(721,278)	(143,589)	(347,693)	(353,339)	(633,837)
342,192	126,174	119,135	159,862	231,913
165,465	(*) 33,356	62,395	(*) 57,767	92,360
6,658	(*) 272	301	(*) (464)	(1,141)
29,838	16,635	15,058	10,320	(12,428)
(177,125)	32,848	(150,804)	(125,854)	(323,133)
(571,160)	(32,251)	(236,192)	(282,438)	(498,362)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(*) סווג מחדש.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
179,912	24,402	45,114	74,556	98,969	תשלומי ריבית
176,725	33,413	63,605	60,846	93,963	תקבולי ריבית
33,145	11,095	14,848	17,006	41,454	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1	-	כללי
א.		החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות בתחום האנרגיה. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 4.
ב.		יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.
ג.		החל משנת 2022, כחלק ממדיניותו להביא להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הודיע הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) על העלאת הריבית בארה"ב לראשונה מאז דצמבר 2018 במספר פעימות, אשר הביאו לעליית שיעור הריבית לטווח של 5.25% ל-5.5%, הריבית הגבוהה ביותר בארה"ב מאז שנת 2001. במהלך שנת 2024, קרי למעלה משנה וחצי לאחר ההעלאה האחרונה של שיעור הריבית בארה"ב כחלק ממדיניותו של הבנק המרכזי בארה"ב להורדת רמת האינפלציה בארה"ב, הבנק עדכן את שיעור הריבית לשיעור של 4.5%, וזאת במטרה להביא להורדת שיעור האינפלציה בארה"ב ליעד של 2%. להעלאת הריבית האמורה יש השלכות גלובליות על הריביות במדינות השונות העולם, לרבות במדינת ישראל. על אף שבנק ישראל החליט להותיר את השיעור האמור על כנו בהחלטותיו האחרונות, בהודעותיו האחרונות לציבור, ציין בנק ישראל כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים והפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית, והכל בכפוף להימשכותה ותוצאותיה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). בנוסף, בהתאם לתחזית חטיבת המקרו של בנק ישראל המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 עמד על 3.4% (לעומת 3% בשנת 2023), וצפוי לעמוד על שיעור של 2.6% במהלך שנת 2025 ועל שיעור של 2.2% בשנת 2026. החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות שלעיל על פעילותה. למועד הדוח, שיעור של כ-99% מתיק אשראי לקוחות מניף הינו בתמורה המשתנה בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרק שיעור של כ-78% ממקורות המימון של מניף מתוך האשראי שלה הינו בריבית המשתנה לפי ריבית פריים. כמו-כן לאינפלציה אין השפעה מהותית על מניף ופעילותה, משום שמניף אינה מתקשרת בהסכמים אשר הינם צמודי מדד (למעט הסכמי שכירות וליסינג אשר השפעתם אינה מהותית) ובנוסף, גם התשומות שמניף מקבלת ועתידה לקבל מלקוחותיה השונים אינן צמודות מדד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להערכת מניף תיתכן השפעה עקיפה של מצב האינפלציה ועליית הריבית על מניף בשני אופנים. האחד עליה בתשומות של לקוחות מניף אשר פועלים בענף הנדל"ן מגדילה את אי יציבות המחירים בענף הנדל"ן. שנית, אינפלציה גבוהה תגרור בסבירות גבוהה ריבית גבוהה במשק וזו צפויה לרסן את הפעילות הכלכלית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. במצב האמור יגדלו סיכוני האשראי של לקוחות מניף. בבחינת מצב הענף התממשות תרחיש זה הביא ויביא להמשך מגמת הירידה בהיקפי מכירת הדירות בישראל, קיטון בכמות העסקאות בשוק הנדל"ן, ואף התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות ובכך להגדיל סיכוני האשראי של לקוחות מניף. כמו כן, נאלצים היזמים לשלם בפעילותם תשלומי ריבית משמעותיים יותר בגין קרקעות אשר רכשו, דבר המכביד על פעילות היזמים ומגדיל את סיכון האשראי. יחד עם זאת יש לציין כי מרווחי הביטחון בעסקאות המגיעות לחיתום במניף השתפרו באופן ניכר וכמו כן פרופיל העסקאות והלקוחות המוצעים למניף טובים יותר מה שמאידך מקטין את סיכון האשראי של מניף. חברות הנדל"ן בארץ, המוחזקות על ידי החברה, משכירות את נכסיהן בחוזים צמודים למדד למול אשראי צמוד מדד. לעליית האינפלציה והריבית ישנה השפעה ישירה על עלויות הפיתוח והמימון של נכסי נדל"ן בפיתוח בארץ ובחו"ל וכן עשויות להשפיע על מחירי המכירה. חברת MRC Alon Tavor Power Ltd. (להלן - "MRC") הינה חברה הפועלת בתחום האנרגיה המוחזקת ע"י החברה. ל-MRC קיימת חשיפה לתזרימי מזומנים הצמודים למדד המחירים הישראלי וכן עלויות הייצור שגם הן מושפעות מהאינפלציה. השפעת האינפלציה על תוצאות פעילות MRC אינה מהותית. בנוסף, ל-MRC חוב בכיר שברובו אינו צמוד ונושא ריבית קבועה כך שהשפעת עליית שיעור הריבית על יתרות החוב של MRC הינה זניחה. חברות הטכנולוגיה המוחזקות ע"י החברה, אשר מגייסות לרוב אקוויטי, עשויות להיות מושפעות מהאינפלציה ומעליית הריבית לרעה בשל צמצום בהשקעות האקוויטי בתקופה זו. בנוסף, המשך ההאטה הכלל משקית עשויה לגרום לצמצום בפעילותן העסקית.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים (להלן - "המלחמה"). המלחמה העלתה את אי הציבות במשק והסיכונים הגלומים בענפי המשק השונים. בעקבות מבצע "עם כלביא" בחודש יוני 2025, פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי אך נותרה גבוהה בהשוואה לרמתה ערב המלחמה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין למלחמה השפעות מהותיות על היקף פעילותה העסקית של החברה. יחד עם זאת אין ביכולתה להעריך את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה ותוצאותיה העסקיות, בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

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

החברה המאוחדת מניף, אשר עוסקת בהעמדת אשראי ליזמי בניה, בחנה את ההשפעות של המלחמה על פעילותה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא חל שינוי בדבר יכולתה להמשיך ולפרוע את התחייבויות השונות במועדי פירעון. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה ולאפשרות של הרחבתה לחזיתות נוספות, ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר על פעילותם העסקית של לקוחותיה, אין ביכולתה של מניף במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה. כתוצאה מכך, צפויות השפעות בטווח הקצר על הפעילות העסקית של לקוחותיה השונים של מניף, וכן השלכות על פעילותה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים לרעה בדירוג האשראי של ישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט החלשות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי, אשר עלולות להשפיע לרעה על תוצאות מניף ברבעונים הבאים. מבדיקה שערכה מניף עם לקוחותיה השונים, מאז פרוץ המלחמה, קצב מכירת הדירות (בפרויקטים בהם נותר מלאי דירות לשיווק) ירד באופן מהותי אך בחודשים האחרונים חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות וקצב המכירות נהיה מהיר ומשמעותי. הדבר בא לידי ביטוי הן בפרויקטי מניף והן מהנתונים המפרסמים על ידי כלל המשק. כמו כן, בתקופה שלאחר פרוץ המלחמה, נעצרו עבודות הביצוע במרבית אתרי הבנייה (בהם החלו העבודות בפרויקטים) ומספר עובדי הבנייה ירד, אולם, נכון לתאריך אישור הדוח, כל אתרי הבנייה פועלים ולקוחות מניף ממשיכים בביצוע הפרויקטים ואף מחירי תשומות הבניה מראים סימני שיפור לטובה (התמתנות במחירי הביצוע). מאידך, לתאריך המאזן, קצב מכירת הדירות התמתן בחודשים האחרונים והביקושים הינם תלוי אזור ומחיר.

קריסת הפסקת האש וחזרה לחימה בגבול הצפון ו/או מול רצועת עזה ו/או בחזיתות נוספות, עלולות להביא לפגיעה במשק הישראלי ובכלל זה לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה ומוסדותיה הפיננסיים אצל חברות הדירוג, ובעקבות עליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. לאמור עלולה להיות השפעה על הסביבה הכללית בה פועלת מניף ולקוחותיה, שכן מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. כמו כן, הארכת משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים לייצר ללקוחות מניף בעיות תזרימיות הנובעות מדחייה בשחרור עודפים ולגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי של מניף.

מניף ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת ההשלכות על פעילויותיה של מניף והיקפן, המצב הכלכלי במשק בכלל ובתחום פעילות מניף וביצוע הערכות מצב ללקוחותיה, לרבות השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחותיה, ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה על מנת להתמודד עם ההשפעות האמורות.

נכון לתאריך הדוח, אין ביכולתה של מניף לאמוד את היקף ההשפעה האמורה ולהעריך באופן מלא ומדויק את השפעות המלחמה על פעילותה, אולם להערכתה, לאור העובדה שהעבודה באתרי הבנייה מקודמת ומחירי התשומות מתמנים ועל אף ההתמתנות בקצב מכירת הדירות במהלך תקופת הדוח, נכון לתאריך המאזן, ככלל, למלחמה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של מניף, וכן לא חל שינוי בדבר יכולתה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה השונות במועדי פירעון. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחותיה ורמת הסיכון של לקוחות מניף, אין ביכולתה של מניף במועד זה לצפות, לאמוד ולהעריך באופן מלא ומדויק את השפעות המלחמה על המשק הישראלי בכלל, על ענף הנדל"ן ועל פעילותה של מניף בפרט.

במהלך שנת 2024 לאור מצב המשק הישראלי בכלל וענף הנדל"ן בפרט שכללה מניף את מודל ההפרשה להפסדי אשראי כולל הוספת פרמטרים איכותיים למודל. לאור התקיימותו של אחד מהפרמטרים האיכותיים של המודל וניתוח הסיבות שהובילו לקיום הפרמטר האיכותי האמור, לרבות המשך אי הוודאות בקשר להשפעות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" והאפשרות להרחבתה לזירות נוספות, ועלייה בינונית בסיכון הענפי, החליט דירקטוריון מניף להמשיך

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. (המשך)

להפריש את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של החברה בגין הפרמטרים האיכותיים, בשיעור של 25% מעל המודל הבסיסי, ומשך ליום 30 ביוני 2025, שיעור ההפרשה הכללית עמד על כ-0.547%.

מבחינת מקורות המימון של מניף ותזרים המזומנים החזוי של מניף לשנתיים הקרובות, הואיל ומניף השלימה בחודשים ינואר ואפריל 2025 הנפקה והרחבת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-346 מיליון ש"ח ובחודש ינואר 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי א' לחידוש הלוואה בסך 270 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים נוספות עד חודש ינואר 2027 ולהארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת עד ינואר 2026, וכן ובחודש מרץ 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי ד' להארכת מסגרת האשראי בנקאי מחייבת לזמן ארוך בסך 240.2 מיליון ש"ח וזאת עד חודש מרץ 2028, וכן בחודש אפריל 2025 הגיעה להסכמות עם תאגיד בנקאי ב' לחידוש הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח וקבלת אשראי נוסף בסך של 150 מיליון ש"ח, לתקופה של שלוש שנים עד חודש אפריל 2028 ולהארכת תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת עד אפריל 2026, אשר התווספו למקורות המימון הקיימים שלה, ובהתאם להתחייבויות הקיימות של מניף לרבעונים הקרובים, אזי, לדעת הנהלת ודירקטוריון מניף, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי שלה לשנתיים הקרובות, אין למניף בעיית נזילות וכי בידיה מקורות כספיים מספקים לפעילות השוטפת והעסקית שלה, וזאת בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של מניף במהלך העסקים הרגיל וכן שמירה על מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומתאגידים פיננסיים, ויכולת גיוס אשראי נוסף מהבנקים ומשוק ההון.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

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

ליום 30 ביוני 2025, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם להערכת שמאי חיצוני לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

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

תאריך הדוחות הכספיים:

103.10	3.9552	3.372	ליום 30 ביוני 2025
99.81	4.0202	3.759	ליום 30 ביוני 2024
100.93	3.7964	3.647	ליום 31 בדצמבר 2024

שיעור השינוי:

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:

2.15	4.19	(7.54)	ביום 30 ביוני 2025
2.10	0.21	3.64	ביום 30 ביוני 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

1.08	(1.66)	(9.31)	ביום 30 ביוני 2025
1.13	1.03	2.12	ביום 30 ביוני 2024

לשנה שהסתיימה:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	
67,231	4,158	-	63,073	מכשיר פיננסי: גילת (*)
166,385	(13,569)	-	179,954	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
8,230	(7,689)	-	15,919	השקעה ב- Beyeonics Vision (**)
6,000	(7,078)	-	13,078	השקעה ב- Beyeonics Surgical (**)
-	8,251	(8,251)	-	השקעה ב- Acronis (**)
9,500	8,588	-	912	השקעה ב- Sipnose (**)

(*) לאחר תאריך המאזן, ביום 23 ביולי 2025 מימשה החברה את מלוא החזקתה בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח. לפיכך, החברה צפויה להכיר בגין המכירה ברווח מצטבר לשנת 2025 בסך של כ-9 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-4.1 מיליון ש"ח מיוחס למחצית הראשונה של השנה).

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2024	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,251	(15,068)	-	62,319	מכשיר פיננסי:
				גילת
15,988	(16,884)	-	32,872	קרן SOMV (*)
185,480	6,513	-	178,967	השקעה ב- LENDBUZZ (**)

(*) שווי ההשקעה בקרנות מבוסס על מידע שהקרנות מעבירות לחברה על השווי ההוגן של השקעותיהן, שנקבע בהתחשב בגורמים כגון סבבי גיוס, נזילות, מצבה הכספית של החברה המושקעת, תנאי השוק, הפעילות השוטפת והמתוכננת של החברה המושקעת וכיוצא ב. השווי מושפע גם משינויים בשער הדולר והיורו.

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

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

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
67,231	839	-	66,392	מכשיר פיננסי:
				גילת (*)
166,385	(17,072)	-	183,457	השקעה ב- LENDBUZZ (**)
6,000	(7,325)	-	13,325	השקעה ב- Beyeonics Surgical (**)
-	(245)	(8,251)	8,496	השקעה ב- Acronis (**)
9,500	8,570	-	930	השקעה ב- Sipnose (**)

(*) לאחר תאריך המאזן, ביום 23 ביולי 2025 מימשה החברה את מלוא החזקתה בתמורה לסך של 72 מיליון ש"ח. לפיכך החברה צפויה להכיר בגין המכירה ברווח מצטבר לשנת 2025 בסך של כ-9 מיליון ש"ח (מתוכנן סך של כ-4.1 מיליון ש"ח מיוחס למחצית הראשונה של השנה).

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2024	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,251	(8,957)	-	56,208	מכשיר פיננסי: גילת
15,988	(10,210)	-	26,198	קרן SOMV (*)
185,480	3,848	-	181,632	השקעה ב- LENDBUZZ (**)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

(2) רמות שווי הוגן:

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

ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,561	-	296,916	365,477
-	-	180,136	180,136
-	-	32,907	32,907
-	-	260,102	260,102
68,561	-	770,061	838,622

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

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

ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,050	-	348,855	397,905
-	-	216,503	216,503
-	-	5,085	5,085
-	-	248,746	248,746
49,050	-	819,189	868,239

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

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

ליום 31 בדצמבר 2024

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

השקעה במניות	הלוואות זכויות אחרות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
324,267	183,739	261,623	22,115	115,859	907,603
958	5,806	2,428	10,450	6,442	26,084
(9,731)	(8,141)	-	-	-	(17,872)
-	(1,938)	-	-	-	(1,938)
(18,578)	670	(3,949)	342	(821)	(22,336)
296,916	180,136	260,102	32,907	121,480	891,541
יתרה ליום 1 בינואר 2025					
התנועה במהלך התקופה:					
השקעות נוספות					
תמורה שהתקבלה					
הוכר בקרן הפרשי תרגום					
הוכר ברווח והפסד					
יתרה ליום 30 ביוני 2025					

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

השקעה במניות	הלוואות זכויות אחרות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
359,540	204,415	234,630	4,182	86,130	888,897
4,913	6,128	-	741	13,366	25,148
-	(2,247)	-	-	-	(2,247)
-	1,210	-	-	-	1,210
(15,598)	6,997	14,116	162	(7,634)	(1,957)
348,855	216,503	248,746	5,085	91,862	911,051
יתרה ליום 1 בינואר 2024					
התנועה במהלך התקופה:					
השקעות נוספות					
תמורה שהתקבלה					
הוכר בקרן הפרשי תרגום					
הוכר ברווח והפסד					
יתרה ליום 30 ביוני 2024					

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

השקעה במניות	הלוואות וזכויות אחרות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
320,175	187,611	255,196	30,250	118,049	911,281
958	5,467	2,428	3,887	3,840	16,580
(8,089)	(8,141)	-	-	-	(16,230)
-	(3,604)	-	-	-	(3,604)
(16,128)	(1,197)	2,478	(1,230)	(409)	(16,486)
296,916	180,136	260,102	32,907	121,480	891,541

**יתרה ליום 1 באפריל
2025**

התנועה במהלך התקופה:

השקעות נוספות
תמורה שהתקבלה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

השקעה במניות	הלוואות וזכויות אחרות	הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
354,305	207,073	242,604	4,245	90,826	899,053
3,121	4,879	-	741	8,268	17,009
-	(572)	-	-	-	(572)
-	758	-	-	-	758
(8,571)	4,365	6,142	99	(7,232)	(5,197)
348,855	216,503	248,746	5,085	91,862	911,051

**יתרה ליום 1 באפריל
2024**

התנועה במהלך התקופה:

השקעות נוספות
תמורה שהתקבלה
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד

יתרה ליום 30 ביוני 2024

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ס"ח אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	הלוואות לחברות קבלניות אלפי ש"ח	הלוואות וזכויות אחרות בחברות כלולות אלפי ש"ח	השקעה במניות אלפי ש"ח	
888,897	86,130	4,182	234,630	204,415	359,540	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(54,044)	-	-	(3,160)	(38,783)	(12,101)	התנועה במהלך השנה:
58,818	20,059	19,065	-	9,798	9,896	תמורה שהתקבלה
3,503	-	(967)	-	3,503	967	השקעות נוספות
(2,296)	-	-	-	(2,296)	-	מיון מהלוואות להשקעה
12,725	9,670	(165)	30,153	7,102	(34,035)	הוכר בקרן הפרשי תרגום
907,603	115,859	22,115	261,623	183,739	324,267	הוכר ברווח והפסד
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

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

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח
251,360	-	-	-	1,022	250,338	-
-	(1,100)	-	600	-	500	-
(1,667)	-	-	4,668	11,430	(8,363)	(9,402)
249,693	(1,100)	-	5,268	12,452	242,475	(9,402)
(15,691)	-	-	-	208	-	(15,899)
(821)	-	-	-	(821)	-	-
(16,176)	1,100	-	(6,505)	(2)	(10,769)	-
(104,115)	-	-	5,224	(1)	(109,338)	-
(19,186)	-	-	-	-	(19,186)	-
93,704	-	-	3,987	11,836	103,182	(25,301)
(7,128)	-	-	-	-	-	-
86,576	-	-	-	-	-	-

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק בתוצאות חברות
כלולות ועסקאות
משותפות

**סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר**

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

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות (הוצאות) מימון

הפסד ממימון פרוייקטים

תוצאות המגזר

**התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד**

**רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח המאוחד**

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
201,110	-	-	-	986	200,124	-	הכנסות:
-	(800)	-	300	-	500	-	מלקוחות חיצוניים
5,073	-	-	16,557	7,759	(8,994)	(10,096)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
206,183	(800)	-	16,857	8,745	191,630	(10,249)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש ומשיעור השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(29,027)	-	(1,557)	-	278	-	(27,748)	
(7,634)	-	-	-	(7,634)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11,697)	800	-	(*) (3,207)	(*) (2)	(*) (9,288)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(84,084)	-	-	(*) 3,157	(*) (1)	(*) (87,240)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(11,003)	-	-	-	-	(*) (11,003)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
62,738	-	(1,557)	16,807	1,386	84,099	(37,997)	תוצאות המגזר
4,128							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
66,866							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							
סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	אנרגיה	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
129,252	-	-	-	732	128,520	-	הכנסות: מלקוחות חיצוניים הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות
-	(550)	-	300	-	250	-	
(1,757)	-	-	(5,034)	7,602	(462)	(3,863)	
127,495	(550)	-	(4,734)	8,334	128,308	(3,863)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(24,973)	-	-	-	59	-	(25,032)	רווח (הפסד) ממימוש ומשערוך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(409)	-	-	-	(409)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,177)	550	-	(2,475)	(1)	(5,251)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(55,216)	-	-	2,529	(6)	(57,739)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(9,442)	-	-	-	-	(9,442)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
30,278	-	-	(4,680)	7,977	55,876	(28,895)	תוצאות המגזר
(10,533)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
19,745							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

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

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
103,209	-	-		723	102,486	-	הכנסות:
-	(550)	-	300	-	250	-	מלקוחות חיצוניים
(5,176)	-	-	(107)	1,627	(1,401)	(5,295)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
98,033	(550)	-	193	2,350	101,335	(5,295)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(16,467)	-	-	-	286	-	(16,753)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות, נטו
(7,232)	-	-	-	(7,232)	-	-	הפסד מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,021)	550		(*) (1,264)	(*) (1)	(*) (4,612)		הוצאות הנהלה וכלליות
(42,914)			(*) 2,810		(*) (45,724)		הכנסות (הוצאות) מימון
(4,945)	-		-	-	(*) (4,945))	-	הפסד ממימון פרוייקטים
21,148	-	-	1,739	(4,597)	46,054	(22,048)	תוצאות המגזר
3,572							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
24,720							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

(*) סווג מחדש.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	אנרגיה אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
424,963	-	-	-	1,560	423,403 (*)	-	הכנסות:
-	(2,163)	-	1,163	-	1,000	-	מלקוחות חיצוניים
32,769	-	-	35,835	22,780	(6,881)	(18,965)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות כלולות
							ועסקאות משותפות
457,732	(2,163)	-	36,998	24,340	417,522	(18,965)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
							רווח (הפסד) ממימוש, מהנפקה לצד ג' ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(26,211)	-	(1,557)	-	1,853	-	(26,507)	
(3,125)	-	-	(3,125)	-	-	-	הוצאות אחרות
9,670	-	-	-	9,670	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(32,023)	1,900	-	(13,914)	(5)	(20,004)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(173,962)	263	-	8,773	7	(183,005)	-	הכנסות (הוצאות) מימון
(22,725)	-	-	-	-	(22,725)	-	הפסד ממימון פרוייקטים
209,356	-	(1,557)	28,732	35,865	191,788	(45,472)	תוצאות המגזר
(21,187)							הנהלה וכלליות ואחרות
34,588							הכנסות מימון
(22,502)							הוצאות מימון
200,255							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
(51,043)							מיסים על הכנסה
149,212							רווח נקי לשנה

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
17,646	32,464	27,590	נכסים שוטפים
1,099,105	1,094,092	1,107,169	נכסים לא שוטפים
(244,188)	(33,742)	(253,390)	התחייבויות שוטפות
(353,770)	(565,124)	(347,417)	התחייבויות לא שוטפות
<u>518,793</u>	<u>527,690</u>	<u>533,952</u>	נכסים, נטו
<u>216,109</u>	<u>219,875</u>	<u>222,525</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>222,116</u>	<u>225,882</u>	<u>228,532</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>80,157</u>	<u>19,022</u>	<u>21,315</u>	<u>38,693</u>	<u>41,663</u>	הכנסות
<u>28,869</u>	<u>9,117</u>	<u>8,615</u>	<u>15,766</u>	<u>15,159</u>	רווח נקי לתקופה
<u>12,221</u>	<u>3,860</u>	<u>3,647</u>	<u>6,674</u>	<u>6,417</u>	חלק הקבוצה ברווח
<u>9,313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהתקבל

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

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

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		נכסים שוטפים נכסים לא שוטפים התחייבויות שוטפות התחייבויות לא שוטפות נכסים, נטו
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
236,936	297,743	225,686	
2,662,780	2,367,195	2,662,191	
(616,493)	(325,633)	(496,953)	
(1,725,143)	(1,757,961)	(1,819,427)	
558,080	581,544	571,497	
189,660	199,648	194,132	MRC Alon Tavor Power Ltd - סה"כ השקעה בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות רווח (הפסד) לתקופה חלק הקבוצה ברווח (הפסד) דיבידנד שהתקבל
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
648,773	85,884	182,515	279,162	349,041	
106,654	(3,146)	(15,400)	46,618	13,417	
35,551	(1,049)	(5,134)	15,539	4,472	
4,800	-	-	4,800	30,000	

(1) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 14 בינואר 2025, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי א', לפיהן הוארכה תקופת האשראי של הלוואה, שעמדה לפרעון בחודש ינואר 2025 בסך 270 מיליון ש"ח עד לחודש ינואר 2027 וכן הוארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאית המחייבת בסך 100 מיליון ש"ח, שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד ינואר 2026. כן אושרו כל הקובננטים בפעילות מניף עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נותרו ללא שינוי מהותי ויתר תנאי מסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.
- ביום 30 בינואר 2025 השלימה מניף הנפקת 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה לסך נטו של כ- 199 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 6.4% , אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קרן) ב- 3 תשלומים שנתיים החל מחודש נובמבר 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינו 6.57%. המסחר באגרות החוב החל ביום 2 בפברואר 2025. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') מניף התחייבה לשמור על יחס הון למאזן נטו בשיעור שלא יפחת מ- 15% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים ועל הון עצמי מינימלי שלא יפחת מ-275 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- ב. ביום 30 בינואר 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי א' בעסקת גידור על 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי א' ריבית קבועה בשיעור של 6.4% ותשלם לתאגיד בנקאי א' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 2.49%. מניף ייעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי תקן IFRS9.
- ג. במהלך ינואר 2025 שילמה קסם אנרגיה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה, בה היא מחזיקה בשרשור (באמצעות החברה הבת קבוצת שמיר אנרגיה (2023) בע"מ (להלן: "שמיר אנרגיה"), כ- 42.4% מהון המניות)) (להלן: "קסם") לחברת ניהול המערכת "נגה" עבור סקר החיבור שניתן לקסם בדצמבר 2024.
- ד. בחודש מרץ 2025 הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ד' להארכת מסגרת אשראי בנקאית מחייבת לזמן ארוך בסך 240.2 מיליון ש"ח וזאת עד חודש מרץ 2028.
- ה. ביום 12 בפברואר 2025 פרסמה רשות החשמל את החלטה מס' 70502 בעניין תקרות על תעריפי האנרגיה הרלבנטיים לתחנות כוח קובננצינאליות, לרבות עבור קסם. על פי ההחלטה הועלתה התקרה באופן משמעותי מגובה התקרה שפורסם בשימוע, אשר קדם לאותה החלטה. עיקר השינוי נעוץ במתן מקדם יותר גבוה למחירי הגז הנורמטיבי לפיו מחושבת התקרה וכן מתן מחיר גבוה יותר להתנעות (ראה גם ביאור 9 א. (4) (ג) לדוחות השנתיים).
- ו. ביום 24 במרץ 2025 פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר 70804 בדבר האסדרה לגבי תעריף הזמינות הרלבנטי לקסם. על פי האסדרה צפויה קסם לקבל תעריף זמינות מינימאלי של 3.31 אג' לקילוואט זמין כל עוד יתקבל אישור תעריף עד 30.6.2026. על אף האמור, ככל שקסם תהיה תחנת הכוח הראשונה בצפון גוש דן לקבל אישור תעריפי על פי האסדרה האמורה ולהשלים סגירה פיננסית, תינתן תוספת של 0.5 אג' לתעריף הזמינות האמור. תעריף הזמינות אף עשוי לעלות ככל שהשלמת בניית תחנת הכוח תתבצע במהלך 2029.
- ז. ביום 10 באפריל 2025 חתמה קסם על הסכם עם שותפים בפרויקט תמר (להלן: "שותפי תמר") לרכישת גז טבעי (GSPA) (להלן: "ההסכם"), אשר ישמש את תחנת הכוח במחזור משולב שעתידה לקום בסמוך למחלף קסם. על-פי ההסכם, התחייבו שותפי תמר לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm), כמויות גז יומיות בהיקף שנתי מצטבר מקסימלי של BCM 0.8, החל ממועד תחילת האספקה המסחרית, הצפוי בשנת 2029, ולמשך 5 שנים או עד ליום 1 בינואר 2035 (אלא אם כן הופסק קודם לכן או הוארך בהתאם לתנאי ההסכם), לפי המאוחר מביניהם. קסם התחייבה לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. מחיר הגז הקבוע בהסכם יוצמד החל מתום 6 חודשים ממועד תחילת תקופת ההרצה או ביום 30 ביוני 2030, לפי המוקדם מביניהם, בהתאם למנגנון הצמדה המשקלל תעריפים במשק החשמל, ובכפוף למחיר מינימום. כמו כן, בהתקיים תנאים מסוימים, רשאי כל צד להסכם לבקש התאמה של המחיר בטווח של עד 10% (תוספת או הפחתה) ושל מנגנון ההצמדה, שיהיו בתוקף החל מיום 1 בינואר 2030, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ובכפוף להסכמת הצדדים או למנגנון בוררות, ככל שלא תושג הסכמה כאמור.
- בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בין היתר, בנוגע לאירועי כוח עליון, פיצוי במקרה של אי אספקת גז, הגבלת אחריות, יישוב סכסוכים, עילות לסיום ההסכם לפני תום תקופתו ועוד. כניסתו לתוקף של ההסכם כפופה לתנאים המתלים הבאים, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקיימו: משיכה ראשונה של כספים במסגרת הסכם המימון של קסם ואישור ההסכם על-ידי האורגנים המוסמכים של כל אחד משותפי תמר. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד ליום 1 במרץ 2026 לכל אחד מהצדדים תהא הזכות לבטל את ההסכם, אלא אם תוארך התקופה האמורה. להערכת החברה, עלויות הגז צפויות להסתכם בכ- 700-800 מיליון דולר, זאת, בין היתר, בהתבסס על הערכות קסם לגבי כמויות הגז שיירכשו בתקופת ההסכם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. ביום 10 באפריל 2025 חתמה קסם על הסכם עם אנרג'יאן ישראל בע"מ (להלן: "אנרג'יאן") לרכישת גז טבעי (GSPA) (להלן: "ההסכם"), אשר ישמש את תחנת הכוח קסם. על-פי ההסכם, החל מאמצע העשור הבא ועד לתום תקופת ההסכם (17 שנה מתחילת ההפקה המסחרית, בכפוף להוראות ההסכם) התחייבה אנרג'יאן לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm) כמויות גז יומיות בהיקף שנתי מצטבר חזוי של כ- BCM 1 לשנה. כמו כן, מתחילת ההפעלה המסחרית של תחנת הכוח קסם ועד לאמצע העשור הבא, התחייבה אנרג'יאן לספק לקסם, על בסיס מחייב (firm) כמויות מוגבלות של גז טבעי ולתקופות מוגבלות במהלך השנה. ההסכם כולל הוראות שונות לגבי מחירי רצפה, התחייבות של קסם לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ומנגנוני הצמדה. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בסגירה פיננסית למימון התחנה עד לחודש ינואר 2026. עלויות הגז על פני 17 שנות ההסכם (ההסכם כולל התייחסות לתוקף זיכיונות ההפקה (Production Leases) של אנרג'יאן מעבר לשנת 2044) צפויות להסתכם בכ- 2 מיליארד דולר וכמות נרכשת חזויה של כ- BCM 12.5, זאת, בין היתר, בהתבסס על הערכות קסם לגבי כמויות הגז שיירכשו בתקופת ההסכם.

ט. ביום 30 באפריל 2025, התקבל כתב תביעה (להלן: "כתב התביעה") שהוגש לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו על ידי קוואדרו תשתיות לאומיות בע"מ (להלן: "התובעת") כנגד החברה וחברת הבת שמיר אנרגיה. על פי כתב התביעה, מבקשת התובעת לקבל פסק דין הצהרתי לפיו, בין היתר, טיטות חוזים שלא נחתמו, מקנים לתובעת (על פי כתב התביעה) תמורות כספיות וכן אופציה לרכישת חלק מהחזקותיה של שמיר אנרגיה בקסם. החברה דוחה מכל וכל את טענותיה של התובעת. בשלב מוקדם זה של ההליך אין בידי יועציה המשפטיים של החברה אפשרות להתייחס לסיכויי התביעה.

י. ביום 22 באפריל 2025, אישר דירקטוריון מניף, הקצאה פרטית של 146.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של מניף, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ג') הקיימות של מניף הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ. הקצאת אגרות החוב המוצעות נעשתה בתמורה לסך של 100.8 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של מניף, ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 147.5 מיליון ש"ח (כ- 147.1 מיליון ש"ח נטו בניכוי הוצאות הנפקה). ביום 27 באפריל 2025, התקבלה תמורת ההקצאה הפרטית בסך של 147,125 אלפי ש"ח בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ג'). שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב (סדרה ב') הינה 6.71%.

ביום 28 באפריל 2025 התקשרה מניף עם תאגיד בנקאי ב' בעסקת גידור נוספת על 146.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), המירה את הריבית הקבועה לריבית משתנה לפיה תקבל מניף מהתאגיד הבנקאי ב' ריבית קבועה בשיעור של 6.4% ותשלם לתאגיד בנקאי ב' ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 2.62%. מניף יעדה את יחסי הגידור בין עסקת הגידור לבין החלק המגודר של אגרות החוב לגידור שווי הוגן חשבונאי לפי תקן IFRS9. למועד המאזן השווי ההוגן של ההתחייבויות בגין עסקאות הגידור (רמה 2) הינו כ-3.3 מיליון ש"ח.

יא. ביום 28 באפריל 2025, הגיעה מניף להסכמות עם תאגיד בנקאי ב' לפיהן התאגיד הבנקאי יעמיד לה אשראי בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים כאשר סך של 200 מיליון ש"ח יועמד למניף לצרכי מיחזור והארכת מימון שאמור היה להיפרע בחודש מאי 2025 והיתרה לצורך פיתוח עסקי. כמו כן, הארכה תקופת הניצול של מסגרת האשראי הבנקאי המחייבת בסך 200 מיליון ש"ח, שניתנה על ידי התאגיד בנקאי האמור למניף, וזאת עד אפריל 2026, וכן אושרו כל הקובננטים בפעילות החברה עם התאגיד הבנקאי האמור עד לאותו מועד. תנאי הריבית נמוכים בשיעור של 0.4% ביחס לעלויות הריבית הנוכחית. בהתאם לאמור לעיל, חל שינוי בסך היקפי האשראי של כלל התאגידים הבנקאיים שהועמד למניף, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הינו בסך כולל של 2,080 מיליון ש"ח. שאר תנאי הסכמי האשראי עם התאגידים הבנקאיים והפיננסיים נותרו ללא שינוי.

יב. ביום 25 ביוני 2025, מניף התקשרה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נון ריקורס עם תאגיד פיננסי נוסף, לפיו התאגיד הפיננסי יעמיד לה מסגרת אשראי בסך כולל של 300 מיליון ש"ח (קרן בלבד) (להלן: "מסגרת האשראי" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר מכוחה תעמיד מניף מימון לפרויקטים שונים של לקוחותיה שעונים על הקריטריונים למתן אשראי עליהם הסכימו הצדדים. בהתאם להוראות ההסכם, התאגיד הפיננסי יעמיד למניף מימון בשיעור של 60% (קרן בלבד) מהמימון שהועמד ע"י מניף ללקוחותיה בפרויקטים שונים, אשר עומדים כאמור בקריטריונים שנקבעו בהסכם. תוקף ההסכם הינו ל- 18 חודשים (להלן: "תקופת הניצול הראשונה"), כאשר לצדדים האפשרות להאריכו בתקופה נוספת ל- 9 חודשים (להלן: "תקופת הניצול הנוספת"). מניף מחוייבת לפרוע לתאגיד הפיננסי את המימון רק מתוך כספים שמתקבלים מלקוחותיה וכן התחייבה כלפי התאגיד הפיננסי הנוסף כי לא תשעבד, לא תמשכן ולא תמחה על דרך השיעבוד בכל אופן ודרך את זכויות התאגיד הפיננסי הנוסף ללא הסכמתו מראש ובכתב ולכן המימון ללקוחות מניף אשר מומן באמצעות התאגיד הפיננסי יטופל כהעברה של נכס פיננסי הכשירה לגריעה לפי הוראות תקן IFRS9 כך שמניף תציג בנטו רק את חלקה במימון שיועמד ללקוחותיה.

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

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

יד. במהלך שנת 2024 שמיר אנרגיה ורפק אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "רפק") התקשרו עם סינרג'י החזקות שותפות מוגבלת ("סינרג'י החזקות") בהסכם שותפות על מנת להוציא לפועל מספר פרויקטי אנרגיה ירוקה בשטחי חברה תעשייתית גדולה, כאשר הפרויקט העיקרי בהם הינו פרויקט סולארי ואגירה בסוללות בהספק של כ- 174 MW DC וכ- 800 MWh אגירה באסדרת שוק במתח עליון (לפרויקט אופציות לגידול והרחבה). הפרויקטים מבוצעים באמצעות סינרג'י רמת הגליל, שותפות מוגבלת (להלן: "סינרג'י רמת הגליל") בה שותפות שמיר אנרגיה ורפק, כל אחת ב-25%. במהלך ינואר 2025 השלימה רפק את רכישת הזכויות של סינרג'י החזקות בסינרג'י רמת הגליל כך שהיא מחזיקה בה 75%. במהלך תקופת הדוח נחתם מכתב כוונות בלתי מחייב (Terms Sheet) מול אחד הבנקים המובילים בישראל למימון החוב הבכיר לפרויקט העיקרי כאמור. חלקה של החברה בסינרג'י רמת הגליל ינוע בין 25% ל-30%. עלות ההקמה של הפרויקט נאמדת בכ- 800 מ' ש"ח. החוב הבכיר צפוי לכסות עד 80% מעלות ההקמה של הפרויקט. לפרויקט סקר חיבור מחייב מחברת נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ. לסינרג'י רמת הגליל אפשרויות להגדיל את התפוקה הסולארית של הפרויקט בעשרות MW DC נוספים על בסיס גודל החיבור הקיים ופועלת להפשרת שטחים נוספים לפרויקט במתחם הקיים. כמו כן, בוחנת השותפות אפשרות להגדלת גודל החיבור לרשת דבר שיאפשר להגדיל את קיבולת האגירה של הפרויקט.

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

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

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

ב. ביום 4 ביולי 2025, חתמה קסם על הסכם להבטחת מועדי אספקת ציוד עיקרי לתחנת הכוח החדשה שבפיתוח אשר יהווה תמורה לתשלום בסך של 14 מיליון יורו שיהווה חלק מהתשלום על פי הסכם האספקה של הציוד העיקרי, ככל וייחתם, הסכם אספקה לציוד עד ליום 8 באוקטובר 2025.

ג. ביום 11 באוגוסט 2025 חתמה החברה על עסקה בהיקף של כ- 20 מיליון ליש"ט, הכוללת השקעה הונית והלוואות עם קבוצת Eatos Group Real-Estate Ltd, חברה פרטית הרשומה באנגליה ועוסקת ברכישה, השבחה, ניהול וייזום של נדל"ן למגורים באנגליה (להלן: "Eatos Group"). במסגרת העסקה יוקצו לחברה 50% מהון המניות של Eatos Group. החברה תהיה רשאית למנות 2 מבין 4 הדירקטורים בחברת Eatos Group.



פרק ג

אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

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

3. גיא שמיר, משנה למנכ"ל.

3. אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות").

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים

בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

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

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

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

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

26 באוגוסט, 2025

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

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי:

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

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

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

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

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

אורנה אלמוג, סמנכ"ל כספים

26 באוגוסט, 2025