



# דוח תקופתי לשנת 2023

## אלביט הדמיה בע"מ

### תוכן עניינים

- א תיאור עסקי התאגיד
- ב דוח הדירקטוריון ונספחיו
- ג דוחות כספיים
- ד פרטים נוספים על התאגיד
- ה הערכת שווי
- ו הצהרות הנהלה

# דוח תקופתי לשנת 2023

אלביט הדמיה בע"מ

א

תיאור עסקי התאגיד

## חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים

1.	מבוא.....	2
2.	הגדרות ומקרא.....	2
3.	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו.....	3
4.	חברת מעטפת ללא פעילות ריאלית.....	6
5.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	8
6.	חלוקת דיבידנדים.....	9
7.	מידע כספי.....	10
8.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	10
9.	רכוש קבוע.....	12
10.	הון אנושי.....	13
11.	הון חוזר.....	13
12.	מימון ואשראי.....	13
13.	מיסוי.....	13
14.	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד.....	13
15.	הסכמים מהותיים.....	17
16.	הליכים משפטיים.....	21
17.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	28
18.	דיון בגורמי סיכון.....	29

## 1. מבוא

דירקטוריון אלביט הדמיה בע"מ מתכבד להגיש את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2023 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

מהותיות המידע הכלול בפרק זה, נכלל על פי נקודת מבטה של החברה, כאשר בחלק מן המקרים הורחב התיאור כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

שיעורי ההחזקה במניות מוצגים במספרים מעוגלים לאחוז השלם הקרוב ונכונים למועד פרסום הדוח, למעט אם צוין אחרת.

את דוח זה יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

**תאגיד קטן** - בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן". החברה בחרה לאמץ את כל ההקלות הנכללות בתקנות ניירות ערך ובתקנות החברות, ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%; ו- (ד) מעבר לפרסום דוחות חצי שנתיים (קרי דוחות ליום 30.6 וליום 31.12 בלבד).

## 2. הגדרות ומקרא

למען הנוחות, בפרק זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

<b>"אירו"</b>	- מטבע האירו של האיחוד המוניטרי האירופאי.
<b>"אלביט מדיקל"</b>	- אלביט מדיקל טכנולוגייס בע"מ שהנה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב ונכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכ- 3.46% מהון המניות המונפק והנפרע שלה.
<b>"בד פיננסים"</b>	- בד פיננסים 2020 בע"מ, המחזיקה בכ- 35.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה והחברה רואה בה כבעלת השליטה בה.
<b>"דוח הדירקטוריון"</b>	- דוח הדירקטוריון של החברה הסוקר את מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ומצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה של החברה.
<b>"דולר"</b>	- דולר ארה"ב.
<b>"הבורסה"</b>	- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
<b>"החברה" או "אלביט הדמיה"</b>	- אלביט הדמיה בע"מ.
<b>"הלואת המוכר"</b>	- הלואה שהחברה העמידה לגוף שרכש ממנה את מלון הרדיסון ברומניה. לפרטים נוספים אודות ההלואה ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.
<b>"חוק החברות"</b>	- חוק החברות, תשנ"ט-1999.

- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- "מועד הדוח" - 31 בדצמבר 2023.
- "מועד פרסום הדוח" - 31 במרץ 2024.
- "מניה רגילה של החברה, ללא ערך נקוב."
- "פלאזה" - Plaza Centers N.V. היא חברה שהתאגדה בהולנד ומניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, בבורסה בלונדון ובבורסה בפולין. בתקופת הדוח החברה מכרה את כלל החזקותיה ב- Plaza Centers N.V. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.2 להלן.
- "פקודת מס הכנסה" - פקודת מס הכנסה, (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- "SEC" - רשות ניירות ערך בארה"ב - U.S Securities and Exchange Commission.
- "נאסד"ק" ו-"NASDAQ" - בורסת ה - National Association of Securities Dealers; NASDAQ Automatic Quotations (NASDAQ) בארה"ב.

### 3. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

#### 3.1. התאגדות ורישום למסחר בבורסה

3.1.1. החברה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל תחת השם אלביט הדמיה רפואית בע"מ, וביום 15 בנובמבר 2007 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

3.1.2. בשנת 1996 הפכה החברה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב.

3.1.3. בחודש מאי 2019 החברה נמחקה ממסחר בנאסד"ק (Delisting). ביום 8 אוגוסט 2019 החברה הגישה ל-SEC טופס הפסקת דיווח (Form 15F) לצורך ביטול וולנטרי של רישום מניות החברה בארה"ב (de-registration), ובהתאם לזאת חובות הדיווח של החברה ל-SEC הושעו מייד עם הגשת הטופס כאמור. נכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה ומעבר לדלפק בארה"ב (Over The Counter Markets) והחברה כפופה לחובות הדיווח מכח חוק ניירות ערך בלבד.

#### 3.2. סיווג החברה כחברת מעטפת ללא פעילות ריאלית

3.2.1. ביום 31 באוגוסט 2022, הודיעה החברה, כי נוכח העובדה שנותרה ללא כל פעילות ריאלית ועיקר נכסיה הנם נכסים פיננסיים; אזי היא תסווג כ- "חברת מעטפת" (כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה) וניירות הערך שלה יועברו לרשימת השימור של הבורסה באופן מיידי, החל מיום 31 באוגוסט 2022.

3.2.2. המשמעויות העיקריות של העברת החברה לרשימת השימור של הבורסה הן, כדלהלן:

3.2.2.1. המסחר במניות החברה שברשימת השימור נעשה בשעות מעטות ובאופן מצומצם בהשוואה למסחר במניות הנסחרות ברשימה הראשית. ככלל, בניירות הערך הנכללים ברשימות השימור ודלי הסחירות לא מתקיים מסחר רציף והם נסחרים בשני מכרזים רב צדדיים – בתחילת יום המסחר (מסחר הפתיחה) ובסיום יום המסחר (מסחר הנעילה).

3.2.2.2. לחברה יש ארבע שנים, החל מיום 31 באוגוסט 2022, על מנת לעמוד בתנאים ליציאה מרשימת שימור ובתום ארבע שנים (ככל שהחברה לא עמדה בתנאים ליציאה מרשימת שימור) החברה תמחק ממסחר בבורסה.

3.2.2.3. שינוי הסיווג הענפי של החברה מענף "השקעה והחזקות-השקעה והחזקות", לענף "השקעה והחזקות-חברת מעטפת".

3.2.3. על מנת לחזור לרשימה הראשית של הבורסה, החברה נדרשת לעמוד בשני תנאים מצטברים :

3.2.3.1. החברה תחדל להיות חברת מעטפת (ככלל, לשם עמידה בתנאי זה, החברה צריכה : (א) שתהא לה פעילות עסקית ראלית המניבה או צפויה להניב הכנסות במהלך העסקים הרגיל אשר אינן רק הכנסות מימון ; וכן – (ב) פחות מ- 80% מסך נכסיה הינם מזומנים ו/או שווי מזומנים ו/או פיקדונות ו/או נכסים פיננסיים).

3.2.3.2. לעמוד בכללים על פי תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, לגבי רישום למסחר של חברה חדשה (עם מספר הקלות) לרבות שווי אחזקות ציבור.

3.3. שינוי השליטה בחברה, מיקוד בפעילות של התחדשות עירונית ואסטרטגית החברה ליציאה מסטטוס חברת מעטפת ומרשימת השימור של הבורסה

3.3.1. ביום 8 במאי 2023 נודע לחברה כי חברת בד פיננסים רכשה 2,284,000 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה ממספר בעלי עניין בחברה (שמאז חדלו להיות בעלי עניין בחברה, למעט מר רון הדסי, שממשיך להיות בעל עניין בחברה מכוח היותו יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה), באופן שלמועד דוח זה, הניצעת מחזיקה בכ-24.98% מהונה המונפק והפרע של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 8 במאי 2023 (מס' אסמכתאות : 2023-01-042262, 2023-01-042268, 2023-01-042259, 2023-01-042265, 2023-01-042271, ו-2023-01-042274) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-042628).

3.3.2. ביום 5 ביוני 2023, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם הניצעת (להלן : "הסכם ההשקעה") אשר במסגרתו נקבע, כי החברה תקצה לניצעת, בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו במסגרת הסכם ההשקעה, 1,449,275 מניות רגילות של החברה (המהוות כ-15.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפני ההקצאה כאמור (כ-15.77% בדילול מלא)) במחיר למניה של 6.9 ש"ח ובתמורה כוללת של 10 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד והנפקת זכויות.

3.3.3. ביום 24 ביולי 2023 עדכנה החברה כי המחיר למניה בהקצאה הפרטית לבד פיננסים 2020 הותאם לחלוקת הדיבידנדים במזומן ובעין ויעמוד על 6.44 ש"ח למניה ובתמורה הכוללת תעמוד על כ-9.3 מיליון ש"ח.

3.3.4. ביום 30 ביולי, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, הסכם ההשקעה הושלם וכיום בד פיננסים מחזיקה כ-35.24% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בנטרול 47,646 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה) והחברה רואה בה כבעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון (מתקן) אסיפת בעלי מניות שפורסם ביום 13 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-066676).

3.3.5. ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, כחלק מאסטרטגיה ליציאה מרשימת השימור, בשלב זה, להשתמש במשאבי החברה על מנת להמשיך את פעילות החברה כחברת השקעות בעיקר בתחום הנדל"ן, בדגש על השקעות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ולשם כך הקצה סך של עד 4 מיליון ש"ח לצורך ייזום של מספר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. פעילות הנדל"ן עשויה להתבצע על ידי החברה באמצעות רכישה/השקעה בפרויקטי נדל"ן קיימים ועשויה להתבצע גם באופן שבו החברה תיזום פרויקטים כאלה (בדגש על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) בעצמה ו/או עם שותפים בהתאם, בכוונת החברה לפעול לאיתור פרויקטי נדל"ן כאמור.

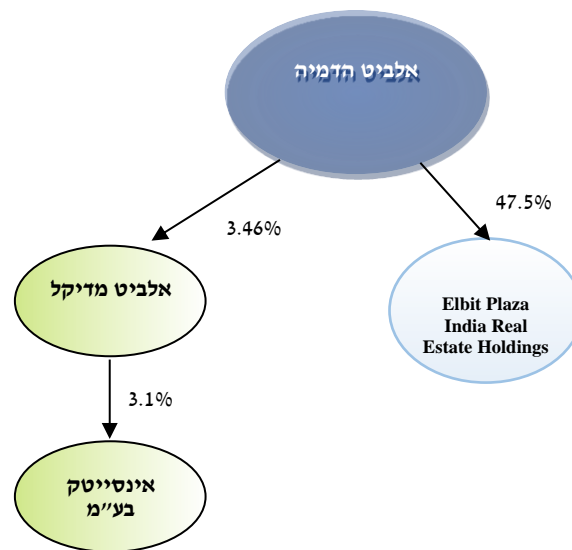
3.3.6. למועד פרסום דוח זה לחברה עדיין אין פעילות בתחום של התחדשות עירונית (למעט התקשרות בהסכם עם מחתים לצורך איסוף חתימות דיירים בפרויקט פוטנציאלי בירושלים).

#### 3.4. הצעת בד פיננסים למכור לחברה נכסי נדל"ן שונים והקמת וועדה בלתי תלויה לבחינת ההצעה

ביום 14 בנובמבר 2023, החברה קיבלה הצעה מבעלי השליטה בה, לביצוע עסקה, שמטרתה לצקת החברה פעילות משמעותית בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללת מספר רכיבים: (1) החברה תרכוש מבעלי השליטה פעילות נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית כנגד הקצאת מניות של החברה; (2) החברה תרכוש מבעלי השליטה נדל"ן מניב כנגד תמורה במזומן; (3) בעלי השליטה יבצעו השקעה נוספת בהון החברה במתכונת של הצעה פרטית (על מנת שתמורת ההקצאה תסייע לחברה לממן את הפעילות שתירכש); (4) בעלי השליטה יתחייבו כלפי החברה, בהסדר תיחום פעילות ו-(5) החברה תתקשר עם בעלי השליטה בהסכם למתן שירותי ניהול ושכירות משרדים עם בעלת השליטה (להלן: "ההצעה").

בעקבות קבלת ההצעה, מונתה ועדה בלתי תלויה לבחינת תנאי ההצעה. הרכב הוועדה הבלתי תלויה זהה להרכב וועדת הביקורת של החברה והיא מלווה על ידי יועץ משפטי נפרד וכן על ידי יועץ כלכלי. עבודת הוועדה עדיין נמשכת.

3.5. תרשים מבנה ההחזקות של החברה, נכון למועד פרסום הדוח:



4. חברת מעטפת ללא פעילות ריאלית

נכון למועד דוח זה, לחברה השקעה באלביט מדיקל, החזקות בנכסים פיננסיים וכן זכויות לקבלת כספי מכוח הלוואות המוכר, כמפורט להלן:

4.1. יתרות מזומן

יתרות מזומן ואגרות חוב סחירות ליום 31 בדצמבר 2023 בהיקף של כ- 41.5 מיליון ש"ח.

4.2. הלוואה לרוכש מלון הרדיסון ברומניה

4.2.1. הלוואת המוכר, אשר יתרתה (קרן וריבית צבורה ליום 31 בדצמבר 2023) מסתכמת לכ- 30 מיליון ש"ח.

4.2.2. על אף הסכמות ביחס ללוח סילוקין מעודכן, הרוכש לא שילם את התשלום האחרון של הקרן והריבית אשר היה אמור להיות משולם ביום 18 בדצמבר 2023.

4.2.3. ביום 21 במרס 2024, החברה התקשרה עם הרוכש בהסכם stand still ("הסטנד סטיל"), שלהלן עיקרי תנאיו:

4.2.3.1. תוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על הסטנד סטיל, ישלם הרוכש לחברה סך של 500 אלפי אירו על חשבון התשלום אשר היה אמור להתבצע, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, ביום 18 בדצמבר 2023 (מתוכם סך של כ- 285 אלפי אירו על חשבון קרן וסך של כ- 215 אלפי אירו על חשבון ריבית, כך שיתרת ההלוואה תפחת לסך של כ- 6,437 אלפי אירו (להלן: "יתרת ההלוואה") ובמהלך תקופת הסטנד סטיל (כהגדרתה להלן) היא תישא ריבית שנתית בשיעור של 15%).



- 4.2.3.2. בתמורה לביצוע התשלום כאמור בסעיף 1 לעיל, החברה הסכימה שלא לנקוט בהליכים כלשהם כנגד הלווה וזאת ממועד החתימה על הסטנד סטיל ועד ליום 31 ביולי 2024 (להלן: "**תקופת הסטנד סטיל**"), כאשר עם סיומה של תקופת הסטנד סטיל, כלל הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים יעמדו בתוקף.
- 4.2.3.3. הלווה מסר לחברה שבכוונתו לפעול בתקופת הסטנד סטיל על מנת לגבש פתרון להסדרת ההלוואה.
- 4.2.3.4. מועד התשלום של יתרת הסכום שהיה קבוע ליום 18 בדצמבר 2023 – בסך של 500 אלפי אירו – נדחה למועד שהנו 10 ימי עסקים לאחר תום תקופת הסטנד סטיל.
- 4.2.4. ביום 26 במרס 2024 הרוכש ביצע את התשלום כאמור והסטנדסטייל נכנס לתוקף.
- 4.2.5. ככל שבתום תקופת הסטנדסטייל לא תושג הסכמה בין הצדדים, אזי החברה מתכוונת לנקוט בהליכים משפטיים כנגד הרוכש לצורך גביית יתרת ההלוואה.
- 4.2.6. ערכה של ההלוואה בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לאחר היוונה בריבית אפקטיבית של 10% ובחינת הפסדי אשראי צפויים (שנעשתה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי) היא כ- 21 מיליון ש"ח.
- 4.2.7. לפרטים נוספים ראו סעיף 15.1 להלן (הסכמים מהותיים), כן ביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 והערכת השווי (בקשר עם ההלוואה) המצורפת כנספח לדוח הדירקטוריון.
- 4.3. החזקת מיעוט במניות סחירות של אלביט מדיקל
- 4.3.1. כיום יש לחברה החזקת מיעוט בכ- 3.46% מהון מניות של חברת אלביט מדיקל שהנה חברה הנסחרת בבורסה בתל אביב וכל המידע אודותיה (דיווחים מיידיים ותקופתיים) מפורסם באופן שוטף באתר רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך.
- 4.3.2. יצוין, כי גם אלביט מדיקל סווגה כחברת מעטפת והחל מיום 17 בפברואר 2022 מניות אלביט מדיקל הועברו להיסחר ברשימת השימור של הבורסה. לפרטים נוספים אודות אלביט מדיקל ראו סעיף 6 להלן.
- 4.3.3. ששווייה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ- 1 מיליון ש"ח המהווים פחות מ- 2% מסך המאזן של החברה.
- 4.3.4. יצוין, כי כל הנתונים לעיל (לעניין שיעור החזקות במניות אלביט מדיקל וערכן בספרים) הנו לאחר שביום 19 ביולי 2023 (לאחר קבלת אישור בית משפט לחלוקה שאיננה מקיימת את מבחן הרווח) החברה השלימה חלוקה בעין של 6,462,276 מניות אלביט מדיקל. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 20 ביוני 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-0057649).

#### 4.4. תביעה נגד נושאי משרה (לשעבר) וגורמים נוספים

החברה מנהלת תביעה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח כנגד דירקטורים לשעבר וגורמים נוספים הקשורים לבעל השליטה לשעבר בחברה. נכון למועד זה, החברה התקשרה עם שנים מהנתבעים בהסכם פשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ועל פרטיו הוטל צו איסור פרסום וצו חיסיון על ידי בית המשפט. כמו כן, ההליך המשפטי ממשיך להתנהל כנגד שני הנתבעים הנוספים. נכון למועד זה, החברה איננה יודעת להעריך את הסכום שיתקבל בידה בעקבות התביעה (אם בכלל).

התביעה ממומנת במלואה על ידי קרן ליברה שהנה גוף המתמחה בהעמדת מימון לתובעים בתמורה לחלק מהכספים שיפסקו לטובת התובע.

לפרטים נוספים ראו סעיף 18.1 להלן (הליכים משפטיים).

#### 4.5. מכירת החזקות החברה בפלאזה

יצוין, כי בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה על הסכם עם IBI ניהול נאמנויות (להלן: "IBI") ולפיו החברה הפקידה, באופן בלתי חוזר, את מניות פלאזה המוחזקות על ידה אצל IBI (להלן: "הסכם הנאמנות", ו-"המניות המופקדות", לפי העניין). בהתאם להסכם הנאמנות, החברה נותרה בעלת הזכויות במניות המופקדות, למעט זכויות ההצבעה בגין, וזאת החל מיום 18 בדצמבר 2018. בהתאם להוראות הסכם הנאמנות, החברה רשאית, מעת לעת, להורות ל-IBI למכור את המניות המופקדות, כולן או חלקן.

במהלך שנת הדוח החברה מכרה את יתרת החזקותיה במניות פלאזה, כ-1,375 אלפי מניות מופקדות במחיר ממוצע של כ-1.22 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-1.7 מיליון ש"ח.

נוכח העובדה שלחברה אין כל פעילות למעט החזקה בנכסים פיננסיים כמפורט לעיל, אזי החל מחודש ספטמבר 2022 החברה מסווגת כחברת מעטפת, כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה וניירות הערך שלה נסחרים ברשימת השימור של הבורסה.

#### 5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו: (א) השקעות בהון החברה; ו- (ב) עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנים 2022 ו-2023, למעט כאמור להלן:

5.1. ביום 8 במאי 2023 נודע לחברה כי חברת בד פיננסים רכשה 2,284,000 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה ממספר בעלי עניין בחברה כנגד מחיר של 9.3 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 8 במאי 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-042262, 2023-01-042268, 2023-01-042259, 2023-01-042265, 2023-01-042271, ו-2023-01-042274) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042628).

5.2. ביום 5 ביוני 2023, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם הניצעת (להלן: "הסכם ההשקעה") אשר במסגרתו נקבע, כי החברה תקצה לניצעת, בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו במסגרת הסכם ההשקעה, 1,449,275 מניות רגילות של

החברה (המהוות כ-15.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפני ההקצאה כאמור (כ-15.77% בדילול מלא)) במחיר למניה של 6.9 ש"ח ובתמורה כוללת של 10 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד והנפקת זכויות. ביום 24 ביולי 2023 עדכנה החברה כי המחיר למניה בהקצאה הפרטית לבד פיננסים 2020 הותאם לחלוקת הדיבידנדים במזומן ובעין ויעמוד על 6.44 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-9.3 מיליון ש"ח.

ביום 30 ביולי 2023, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, החברה הקצתה לבד פיננסים 1,449,275 מניות במחיר למניה של 6.9 ש"ח ובתמורה כוללת של 10 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד והנפקת זכויות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת בעלי מניות (מתקן) שפורסם ביום 13 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-066676).

## 6. חלוקת דיבידנדים

6.1. בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח, לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן:

6.1.1. ביום 30 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 26 באפריל 2022. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033153).

6.1.2. ביום 12 ביוני 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 30 ביוני 2022. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-059655).

6.1.3. ביום 6 במרס 2023, הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי מרכז – בלוד, לאישור ביצוע חלוקה לפי סעיף 303(א) לחוק החברות, שאינה מקיימת את מבחן הרווח (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), אך מקיימת את מבחן יכולת הפירעון (להלן: "הבקשה"), ביום 7 במאי 2023, נעתר בית המשפט לבקשה והתיר לחברה לבצע חלוקה של עד 30 מיליון ש"ח ובלבד שהחלוקה תבוצע תוך שישה חודשים ממועד ההחלטה.

ביום 18 במאי 2023 ו-4 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה להיערך לביצוע חלוקה בעין של עד 4 מיליון ש"ח שווי מניות אלביט מדיקל טכנולוגייס בע"מ יחד עם דיבידנד במזומן בסכום של עד 1.4 מיליון ש"ח.

ביום 18 ביוני 2023 החברה הכריזה על חלוקת הדיבידנד, כדלהלן: (א) דיבידנד במזומן בסך של 1.33 מיליון ש"ח, המשקף כ-0.153 ש"ח לכל מחזיק של מניה אחת של החברה; וכן (ב) דיבידנד בעין של מניות אלביט מדיקל טכנולוגיות בע"מ כך שכל מחזיק מניה אחת של החברה יקבל 0.7067614 מניות אלביט מדיקל שווי הדיבידנד יקבע על פי ממוצע שלושת ימי מסחר אחרונים לפני החלוקה. החלוקה כאמור בוצעה ביום 19 ביולי 2023 ושווי הדיבידנד בעין עמד על כ-3 מיליון ש"ח.

6.2. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא קיבלה החלטה לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

6.3. נכון למועד פרסום דוח זה לא קיימות מגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד.

6.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

## 7. מידע כספי

להלן נתונים כספיים של החברה (באלפי ש"ח<sup>1</sup>):

2021	2022	2023	
מאוחד			
3,468	3,323	2,876	עלויות קבועות <sup>3,2</sup>
3,816	-	(328)	עלויות (הכנסות) משתנות <sup>4</sup>
7,284	3,323	2,548	סך העלויות מחיצוניים
(7,284)	(3,323)	(2,548)	רווח (הפסד) תפעולי
(10,750)	821	(1,707)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות (כולל הפרשה לירידת ערך)
1,347	1,351	1,116	סך ההתחייבויות
72,267	64,014	63,790	סך הנכסים

להסברים לגבי התפתחויות שחלו בנתונים בטבלה שלעיל, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

## 8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

### 8.1. כללי

8.1.1. כאמור, לחברה בעיקר החזקות בנכסים פיננסיים, שעיקרם מזומנים, שווי מזומנים, החזקות בניירות ערך סחירים בבורסות והלוואת המוכר.

8.1.2. בהתאם, החברה יכולה להיות מושפעת ממספר גורמים עיקריים: (א) יכולת החברה לגבות את מלוא סכום הלוואת המוכר; (ב) יכולת החברה להשלים את העסקה עם בעל השליטה (ראו סעיף 3.10 לעיל) או כל עסקה אחרת שתאפשר לה לצאת מרשימת השימור

ברווחי או הפסדי החברה עד לשנת 2023 (כולל) עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, בסעיפי המימון של החברה. היקף המימון מושפע מ: (1) משיעור השינוי בשערי החליפין הרלוונטיים בתקופה המדווחת; ו- (2) משינוי בשווי ההון של נכסים פיננסיים ו- (3) בשל שינויים בשיעורי הריבית על פקדונות.

### 8.2. המצב הבטחוני – כלכלי

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד בטרם המלחמה, במשך

1 לאחר איבוד השליטה באלביט מדיקל וב-EPI (ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים) אין לחברה מגזרי פעילות, ולכן החל מדוחות ליום 31 בדצמבר 2020 החברה מציגה את הנתונים הכספיים באופן מאוחד.  
2 עלויות קבועות הינן הוצאות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף פעילות החברה.  
3 עלות ההכנסות והוצאות השיווק הינם הוצאות משתנות בעוד הוצאות הנה"כ והוצאות המו"פ הינן הוצאות קבועות.  
4 עלויות משתנות הינן עלויות שאינן קבועות.

תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה במשק, זאת בין היתר, על רקע, קידום של רפורמה משפטית על ידי ממשלת ישראל, אשר גררה אחריה גל של מחאות ציבוריות.

בעקבות פרוץ המלחמה הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלויות, מקומות עבודה ומוסדות חינוך. דברים אלה פגעו במשק ובכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית. מלחמת חרבות ברזל הביאה איתה, קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה.

במהלך שנת 2023, שיעור האינפלציה בישראל התמתן והגיע לכ-3%, בהתאם ליעדים שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.4% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מילואים נרחב, באופן אשר השפיע על הפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית בצורה מתמשכת – כאשר נכון לסוף שנת 2023, עמדה הריבית בישראל על שיעור של 4.75%, כאשר ביום 1 בינואר 2024, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%. לפי תחזית בנק ישראל, שיעור האינפלציה השנתית צפוי לעמוד על כ-2.4% בשנת 2024 ועל כ-2.0% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ל-2% בלבד בשנים 2023-2024 (לאחר תחזית של צמיחה בשיעור 3.5% מינואר 2023), והתוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025, כאשר ההאטה נובעת בעיקר מהשלכות המצב הבטחוני ומצב החירום שהוכרז במדינה.

עוד בהתאם לתחזית בנק ישראל יצוין, הפגיעה בפעילות המשק הישראלי כתוצאה מהמלחמה, צפויה להוביל לירידה בהכנסות ממסים, כשבמקביל יגדלו הוצאות הממשלה בסעיפי הביטחון והתוכניות לסיוע האזרחי, וכל אלו צפויים להתבטא בגידול ניכר בגרעון בתקציב הממשלה, הצפוי להסתכם ב-4% תוצר בשנת 2023, 5.7% תוצר בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025.

בנוסף, גם חברות הדירוג הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. כך שחברת הדירוג Moody's הודיעה לראשונה מעולם כי החליטה להוריד את דירג האשראי של ישראל ל-A-, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי של מדינת ישראל הינו כעת תחת "מעקב שלילי" (Negative Rating Watch) שמשמעותו במקרה של הרעת המצב (התרחבות המלחמה או התמשכותה) עלול להיות הורדת דירוג. חברת S&P אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית".

מאחר ונכון למועד דוח זה, החברה היא חברה מעטפת שעיקר החזקותיה בנכסים פיננסיים, החברה בחנה את השפעת המצב הבטחוני וכן את השינויים בשיעורי האינפלציה והריבית והיא לא צופה השפעה מהותית על מצבה הכספי. עם זאת, ככל שהחברה תתפתח בתחום הנדל"ן, הסלמה במצב הבטחוני עלול להשפיע על תחום הנדל"ן בכללותו, לרבות על עלויות נפרויקטים, שווי של פרויקטים, על לוחות זמנים להשלמת פרויקטים וכן על תנאי המימון הבנקאיים.

כמו כן, לחברה הלוואות מוכר שניתנה במסגרת מכירת מלון ברומניה. עליית הריבית בשווקים הבינלאומיים עלולה להקשות על מצבו הפיננסי של הרוכש ועל כושר הפירעון שלו.

### 8.3. המצב בשווקים הפיננסיים

שנת 2023 התאפיינה בשיעורי צמיחה שליליים באירופה וישראל וזאת לעומת נתוני צמיחה דו ספרתיים בשנת 2021. בשנת 2022 המשיכה מגמה של עלייה בשיעור האינפלציה בעולם כולו אשר הואצה באופן משמעותי גם בשנת 2023. במקביל לעליית האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בארה"ב, אירופה וישראל להעלות את הריבית, במספר פעימות. שינויים אלו וכן תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי החליפין, משפיעים ועלולים להמשיך ולהשפיע על התוצאות העסקיות של החברה ונכסיה, לרבות על: (א) היכולת של רוכש מלון הרדיסון לעמוד בפירעון הלוואת המוכר במלואה וכסדרה; (ב) יכולת החברה לאתר עסקת הכנסת פעילות/מיזוג על מנת להשיא ערך לבעלי המניות; (ג) עצם היכולת לגייס חוב ו/או הון והתנאים בהם ניתן לגייס חוב ו/או הון (אם בכלל).

### 8.4. התחדשות עירונית

באוגוסט 2016 חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, במטרה לקדם את פעילות ההתחדשות העירונית בישראל ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדירות במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכל, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית.

מתחמי התחדשות עירונית ופרויקטים במסגרת פינוי בינוי ותמ"א 38 מהווים מקור נוסף לקרקעות לבנייה למגורים באזורי ביקוש. בסוף שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לסיים בחודש אוקטובר 2022 את תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בהתאם להחלטה, בתקופה שעד להפסקת התוכנית תגובש על ידי מינהל התכנון יחד עם משרדי השיכון והמשפטים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מדיניות התחדשות עירונית חדשה שעיקרה השבת סמכויות תכנון התחדשות עירונית לידי הרשויות המקומיות, סמכות לגביית היטלי השבחה מפרויקטי חיזוק והתחדשות (בניגוד לתמ"א 38 המעניקה פטור מהיטל), וגיבוש תמריצים להפיכת התוכנית לשיממה גם באזורי פריפריה.

בשנת 2022 ועדת הכספים של הכנסת אישרה את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026.

יצוין, כי נכון למועד זה, החברה טרם החלה לפעול בתחום זה. אך בכוונתה להעמיק את אחיזתה בתחום ההתחדשות העירונית והיא פועלת לאיתור פרויקטים נוספים.

לפרטים בדבר ההוראות הרגולטוריות העשויות להשפיע על פעילות של החברה, ראו סעיף 14 להלן.

### 9. רכוש קבוע

לחברה אין רכוש קבוע מהותי. החברה שוכרת משרדים בשטח של כ- 121 מ"ר ובעלות שנתית שאיננה מהותית עבורה. בחודש מרס 2024 החברה אישרה מעבר למשרדים במתחם של בעלת השליטה וזאת ללא כל עלות לחברה. יובהר, כי אף אם בעתיד תאושר התקשרות עם בעל השליטה ולפיה החברה תשלם עבור שכירות

המשרדים, אזי התשלום יהיה רק החל ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ולא יחול רטרואקטיבית.

#### 10. הון אנושי

10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה פועלת באמצעות מטה המונה 3 עובדים, מתוכם שני נושאי משרה בכירה בחברה: מנכ"ל החברה (שהנו גם יו"ר דירקטוריון החברה), סמנכ"לית כספים, וכן מנהלת אדמיניסטרטיבית; כולם מועסקים במשרה חלקית.

10.2. העובדים בחברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים וזכאים לתנאים סוציאליים מלאים ולחלוקת מענקים בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה. הסכמי העבודה האישיים מפרטים את תנאי השכר של העובד וכן את התנאים הסוציאליים. לפרטים בדבר תגמול נושאי המשרה בחברה ראו חלק ד' לדוח שנתי זה.

10.3. לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 10.1 בחלק ד' של דוח תקופתי זה.

#### 11. הון חוזר

להלן פירוט בדבר ההון החוזר של החברה:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח
מזומנים	37,805
השקעות באגרות חוב לזמן קצר	3,735
חייבים ויתרות חובה	297
זכאים ויתרות זכות	(498)
הון חוזר	41,339

#### 12. מימון ואשראי

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין נושים פיננסיים.

#### 13. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

#### 14. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לאור העובדה שרוב נכסי החברה הם נכסים פיננסיים, נכון למועד פרסום דוח זה החברה איננה כפופה למגבלות ופיקוח ייחודיים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתעתדת להרחיב את פעילותה בתחום של פרויקטים של התחדשות עירונית (ואולם בשלב זה אין לה פעילות כלשהי בתחום זה, למעט פעילות לא משמעותית כמפורט בסעיף 3.9 לעיל) ולכן תובא להלן סקירה תמציתית של עיקרי חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות בהם עשויה החברה להיות מחויבת בתחום פעילות זה:

14.1. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות")

חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. בהתאם לחוק זה, קבלן שבנה דירה יהיה אחראי, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה במהלך תקופת הבדק (כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות), וכן לאי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחות ("אי התאמה יסודית"), גם אם הפגמים בגין אי התאמה יסודית יתגלו בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי הקבלן ("תקופת הבדק לאי התאמה יסודית"). בנוסף, יהיה הקבלן אחראי לאי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי התאמה יסודית, וזאת רק אם הקונה הוכיח שמקורה של אי-ההתאמה היסודית הינו בתכנון, בעבודה או בחומרים. אחריות כאמור קיימת גם כלפי קונה משנה (מי שרוכש דירה מקונה).

בנוסף, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה, לפיה איחור במסירת דירה העולה על שישים (60) ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר ("המועד החוזי"), יזכה את רוכש הדירה בפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או ב-1.25 (תלוי במשך האיחור) מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשות, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים, כי האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

יצוין, כי ישנן חברות העוסקות בהתחדשות עירונית ונוהגות להתקשר עם קבלן מבצע בשיטת "מפתח" ומסבה את האחריות כאמור לקבלן המבצע, ובכך מקטינות את חשיפתן במקרים של תביעות דיירים בגין ליקויי בניה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל-40% מהתמורה החוזית וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי הדירות לרבות, בין היתר, חובת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה. התיקון האמור יחול על חוזים שייחתמו ממועד כניסתו של התיקון לתוקף ואילך.

14.2. חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק מכר הבטחת השקעות")

חוק זה מטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי רשות מקרקעי ישראל. חוק הבטחת השקעות תוקן באופן שהחיל חובות נוספות על המוכר. בין היתר נקבע כי לא ניתן לקבל מהקונה סכום העולה על 7% ממחיר הדירה מבלי לתת לרוכש בטוחה הקבועה בחוק (לעומת 15% בעבר). כן נקבע, כי על המוכר ליידע בכתב את הקונה במקרה בו לא ניתן ליווי פיננסי לפרויקט וכן זכותו של הרוכש לקבל בטוחה על פי החוק. במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית. בנוסף, נקבע הסדר לפיו תשלום התמורה לחשבון הליווי של הפרויקט יבוצע באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה בלבד. בנוסף, נקבעה חובת דיווח של המוכר לגורם ממונה על ידי השר, אודות חתימת הסכמי מכר ואף נקבעו סנקציות פליליות בגין אי עמידה בדרישות החוק.



כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה.

בחודש מרס 2017 פורסם תיקון במסגרתו נקבע כי בטוחה הניתנת על ידי מוכר לרוכש דירה לא תכלול את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום), ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר; כי ההסדרים החלים בחוק זה על תאגיד בנקאי מלווה יוחלו גם על חברות ביטוח המעמידות ליווי פיננסי לפרויקט; וכן עודכנו, הורחבו והוספו מספר הגדרות וסעיפים שתכליתם דיוק וחיזוק המנגנונים המגנים על רוכשי הדירות.

בשנת 2020 חל עדכון בחוק האמור המטיל, בין היתר, עיצום כספי על מוכר במקרה של אי עמידתו בנהלים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, וכן עודכן והוגבל גובה השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות של המוכר.

#### 14.3. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז 2017

באפריל 2017 נחקק חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), הידוע גם בכינויו "חוק המאכערים". חוק זה מסדיר את ההסכמים בין בעלי הדירות לבין כל גורם המלווה אותם לקראת חתימה על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי או פרויקט לפי תמ"א 38.

החוק מחייב את החברה, המכונה בחוק "מארגן עסקאות", להסביר לבעלי דירות בפירוט על כל תנאי ההתקשרות ולגלות להם כל מידע שחשוב שידעו מראש. כמו כן, קובע החוק את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 40% מהדיירים וזאת על מנת להבטיח שהעסקה תהיה קהילתית ולא תהיה התנהלות של היזם בצורה פרטנית מול כל דייר.

#### 14.4. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

ביום 26 באוקטובר 2021, אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בקריאה שנייה ושלישית את פרק ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים, ובו בקשת הממשלה להפחית את הרוב הדרוש לצורך הגשת תביעה נגד דייר סרבן בתוכניות פינוי-בינוי, מרוב של 80% כפי שהיה נהוג, לרוב של 67% בלבד. עוד נקבע כי לצורך חישוב הרוב הדרוש לא יילקחו בחשבון בעלי דירות סרבנים המתנגדים לפרויקט על רקע היותם פולשים שלא כדין לרכוש המשותף או מפני שפיצלו דירה בניגוד לחוק. יש לציין כי הורדת אחוז ההסכמה ל-67% חלה על פינוי בינוי בלבד.

#### 14.5. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק זה מסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון בישראל מהרמה הארצית עד לרמה המקומית, את ועדות הערר, תוכניות המתאר (ארצית, מחוזית, מקומי) שימור אתרים, סלילת דרכים, סידורים לנגישות נכים, סדרי הרישוי וכיוצא בזה. החוק קובע הוראות שונות לעניין ביצוע בנייה, ובין השאר אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה - לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ("קרקע חומה"), וכן התקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל. בנובמבר 2021, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב – 2021 ("חוק ההסדרים 2021") תוקן חוק התכנון והבניה והוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ביום 9 במאי 2023 אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת את ההצעה לתיקון החוק, להורדת הרוב הדרוש לאישור ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (מסלול הריסה ובניה). בהתאם לתיקון זה, הרוב הנדרש לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הינו 67% מכלל בעלי הזכויות וזאת חלף החוב הנדרש בשיעור של 80% מכלל בעלי הדירות.

#### 14.6. אישורי רשויות

בטרם תחילת בנייה ובסיומן של עבודות בנייה, נדרש לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לבנייה, לאכלוס, לקבלת תעודת גמר ולמסירה ללקוחות.

#### 14.7. חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חברות הפועלות בתחום של התחדשות עירונית עשויות להיות כפופות לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים בהחזקת מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה.

#### 14.1. שיעור מס המקרקעין

החלטת מיסוי 3109/20

החלטת מיסוי העוסקת בחבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. בדרך כלל, התמורה בהסכם המכר עם רוכשי דירות בפרויקטים כוללת גם את התשלום עבור העמלות בגין הנפקת הבטוחות שמונפקות לטובת הקונה במסגרת ההסכם, ואשר משולמות על ידי המוכר בשמושל הקונה ("עמלות הבטוחה"). ההחלטה קובעת כי הוצאות עלות מימון הבטוחות, הינן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעות מונח זה בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975. בהתאם להחלטה, המוכר יהיה רשאי להזדכות בפני רשויות המס על הוצאות אלו, עמלות הבטוחות ו/או המע"מ בגיןן (ככל שיהיה). כן יצוין כי במסגרת החלטת המיסוי האמורה נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

## 15. הסכמים מהותיים

להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכמים המהותיים, אשר החברה צד להם, או אשר למיטב ידיעתה, החברה זכאית לפיהן, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופת הדוח או שהשפיעו על פעילות התאגיד באותה התקופה.

### 15.1. הלוואת מוכר לרוכש מלון ה'רדיסון' ברומניה

15.1.1. ביום 19 בדצמבר 2017 השלימה חברה בת של החברה (להלן: "המוכרת") את מכירת מלוא החזקותיה בתאגיד ייעודי (להלן: "SPV") אשר החזיק במלון הרדיסון בבוקרשט, רומניה (להלן: "המלון"), לחברת NEMO INVESTMENT VEHICLE S.R.L., חברה רומנית (להלן: "הרוכש"), לפי שווי עסקה של 169.2 מיליון אירו, כך שהיא קיבלה בתמורה נטו בסך של כ-81 מיליון אירו (לאחר ניכוי הוצאות מימון והוצאות עסקה נוספות) (להלן בס"ק זה: "ההסכם").

כ-73 מיליון אירו מתמורת המכירה נטו נתקבלו במזומן, והיתרה, בסך של כ-8 מיליון אירו, ניתנה כהלוואת מוכר (כמפורט בסעיף 15.1.4 להלן) אותה העמידה המוכרת לחברה הולנדית המחזיקה ב-100% מהון המניות של הרוכש.

הנכס העיקרי של החברה ההולנדית הינו אחזקה ב-100% מהון הרוכש.

15.1.2. במסגרת ההסכם, המוכרת התחייבה לפצות את הרוכש בגין כל הפסד שינבע כתוצאה מהפרה של הוראות ההסכם (בכפוף לחריגים ומגבלות שנקבעו בהסכם לעניין משך תקופת השיפוי וסכום השיפוי בגין הפרה של מצגים שונים). עוד יצוין, כי במסגרת ההסכם נקבע שהרוכש לא יפנה דרישת שיפוי למוכרת בקשר עם הפסד שנגרם לרוכש ו/או ל-SPV והנו מכוסה תחת פוליסת הביטוח שנרכשה על פי ההסכם, או לחלופין עד אשר דרישה כאמור הוגשה תחת פוליסת הביטוח. כמו כן, הרוכש התחייב שאם ניתן לצפות באופן סביר שדרישה כאמור תכוסה על ידי פוליסת הביטוח, אזי תחילה הוא יפעל לכיסוי ההפסד מתוך תגמולי הביטוח.

15.1.3. בנוסף, במסגרת ההסכם, החברה חתמה על כתב ערבות כלפי הרוכש ולפיו: (א) החברה התחייבה באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה לקיום כל ההתחייבויות, מצגים, קובננטים והתחייבויות לשיפוי של המוכרת על פי ההסכם (להלן: "ההתחייבויות המובטחות"); (ב) אם וככל שהמוכרת לא תבצע איזו מבין ההתחייבויות המובטחות, אזי החברה תבצע אותן כאילו היא היתה זו שהתחייבה בהן; (ג) החברה תשפה את הרוכש בגין כל הפסד, חיוב, עלות או הוצאה הנובע מהפרה של ההתחייבויות המובטחות, כולן או חלקן. בכ.

15.1.4. כחלק מן העסקה למכירת המלון וכחלק מההסכם, המוכרת העמידה לחברה ההולנדית הלוואת מוכר בסך של כ-8 מיליון אירו לתקופה של 3 שנים<sup>5</sup> הנושאת ריבית שנתית בגובה של

5 בתום 3 השנים כאמור יופקד סכום בסך 2.5 מיליון אירו (בתוספת סכומים שבמחלוקת בגין דרישות שיפוי שלא הוכרעו עד אז, ככל שאכן ישנן כאלו) מתוך קרן הלוואת המוכר בחשבון נאמנות, להבטחת התחייבויות לשיפוי הרוכש כמתואר לעיל וסכום זה ישולם לחברה (ככל שאכן הרוכש לא העלה דרישות לשיפוי) בשנת 2022 ו-2023 כמפורט בלוח הסילוקין שבסעיף 17.1.9.2.

5% המשולמת בכל חצי שנה החל מ-18 חודשים מיום סגירת העסקה (הריבית של ה-12 חודשים הראשונים נצברת לקרן) (להלן: "ההלוואה").

15.1.5. במסגרת ההסכם נקבע שאם וככל שהרוכש יהיה זכאי לתשלומים על פי ההסכם (בהתאם לאמור בסעיפים 15.1.2 ו-15.1.3 לעיל), אזי הוא יוכל לקזז אותם מקרן ההלוואה

15.1.6. בחודש מרס 2019 התקבלה דרישת שיפוי מהרוכש במסגרתה הוא טען שהוא זכאי לשיפוי בסך של כ-3 מיליון יורו בגין הפרת מצגים בהסכם מכירת המלון. החברה בחנה את הדרישה יחד עם יועציה המשפטיים וכן עם יועציה המקצועיים הרלוונטיים, והיא סבורה שהדרישה איננה מבוססת ועל-כן התנגדה לה והחלה במגעים עם הרוכש על מנת להסדיר את הנושא.

15.1.7. ביום 1 ביולי 2020 דיווחה החברה<sup>15</sup> כי בעקבות בקשת הרוכש לדחות את מועדי הפירעון של ההלוואה בשל ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה על פעילות המלון וכפועל יוצא על תזרים המזומנים של הרוכש הצדדים הגיעו להסכמות, כדלהלן: (א) מנגנון הפיקדון שנקבע בהסכם ההלוואה המקורי יבוטל; (ב) לוח הסילוקין של הלוואת המוכר יעודכן; ו-(ג) החברה והרוכש ינהלו הליך גישור בקשר עם דרישת השיפוי שהתקבלה מהרוכש וזאת עד ליום 30 באוקטובר 2020<sup>7</sup>. ככל שהליך הגישור לא יושלם בהצלחה עד למועד שנקבע, הצדדים יפנו להליך בוררות. הליך הגישור הסתיים בחודש דצמבר 2021 מבלי שהושגו הסכמות והחברה דיווחה על כך שהצדדים ממשיכים לקיים מגעים בקשר עם דרישת השיפוי.

15.1.8. מאז חודש אוקטובר 2020, הרוכש פנה אל החברה מספר פעמים בדרישה לדחות את לוח הסילוקין של ההלוואה בשל ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה על פעילות המלון וכפועל יוצא על תזרים המזומנים של הרוכש.

15.1.9. ביום 2 במאי 2022 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לגבי הסדרת דרישת השיפוי ובקשת הרוכש לדחיית לוח הסילוקין, כדלהלן:

15.1.9.1. קרן ההלוואה הופחתה, רטרואקטיבית, ליום ה-31 בדצמבר 2021, בסך של 800 אלף אירו ועומדת על כ-7,172 אלפי אירו.

15.1.9.2. לוח הסילוקין של הלוואת המוכר עודכן כדלהלן:

סכום לתשלום (באלפי אירו)			מועד תשלום
סה"כ	ריבית	קרן	
50	-	50	יוני 2022
50	-	50	דצמבר 2022
350	-	350	יוני 2023
1,000	715	285	דצמבר 2023
2,000	164	1,836	יוני 2024
4,718	117	4,601	דצמבר 2024

יצוין, כי עד עתה הרוכש פרע סך של כ-1,161 אלפי יורו על חשבון ההלוואה (כ-533 אלפי יורו בגין קרן והיתרה בגין ריבית).

15 לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביולי 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-069807).  
7 על אף האמור לעיל, הליך הגישור כאמור התנהל בהסכמת הצדדים עד לחודש דצמבר 2021.

- 15.1.9.3. הרוכש מוותר על כל הטענות והדרישות שהועלו על ידו במסגרת דרישת השיפוי שהגישה לחברה עד כה וכן הרוכש מוותר באופן סופי ובלתי חוזר על כל טענה, מהעבר או קיימת או עתידית, ידועה או שאיננה ידועה, בקשר עם: (א) הפרת איזה מהמצגים בהסכם הרכישה של המלון, למעט המצגים הנוגעים לבעלות החברה במלון (עובר למכירה שלו); ו-(ב) הפרת איזה מההתחייבויות בגין התקופה שבין מועד החתימה על הסכם רכישת המלון לבין מועד הקלוזינג של הסכם רכישת המלון.
- 15.1.10. ביום 16 ביוני 2023, הרוכש ביצע תשלום בסך של 350 אלף אירו כמתחייב על פי לוח הסילוקין המעודכן.
- 15.1.11. הרוכש לא העביר את תשלום הקרן והריבית, בסך של מיליון אירו, שאמור היה להיות משולם, בהתאם ללוח הסילוקין המעודכן, ב-18 בדצמבר 2023.
- 15.1.12. בעקבות כך, ביום 20 בדצמבר 2023, שלחה החברה, באמצעות באי כוחה, מכתב דרישת תשלום והתראה טרם נקיטה בהליכים משפטיים לגביית תשלומי ההלוואה.
- 15.1.13. הרוכש ביקש מהחברה להמתין עד למיצוי הליך המו"מ מול הבנק המממן ולאחר שיסיימו את מחזור החוב מול הבנק המממן הם מתכוונים להציע לחברה הצעה לפריסת ההלוואה.
- 15.1.14. בינתיים החברה ניהלה מספר שיחות עם הרוכש לגבי פתרונות אפשריים.
- 15.1.15. במקביל, החברה פנתה אל הבנק המממן ועדכנה אותו על כוונותיה לפעול אל מול הרוכש ולכן על הבנק המממן לקחת בחשבון גם את החוב מול החברה והדרישה לפירעונו.
- 15.1.16. בנוסף, החברה יצרה קשר עם משרד עורכי דין הולנדי על מנת להיערך לנקיטת הליכים משפטיים נגד הרוכש.
- 15.1.17. ביום 21 במרס 2024, בעקבות פעולות החברה המתוארות לעיל, החברה התקשרה עם הרוכש בהסכם stand still ("הסטנד סטיל"), שלהלן עיקרי תנאיו:
- 15.1.17.1. תוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על הסטנד סטיל, ישלם הרוכש לחברה סך של 500 אלפי אירו על חשבון התשלום אשר היה אמור להתבצע, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, ביום 18 בדצמבר 2023 (מתוכם סך של כ-285 אלפי אירו על חשבון קרן וסך של כ-215 אלף אירו על חשבון ריבית, כך שיתרת ההלוואה תפחת לסך של כ-6,438 אלפי אירו (להלן: "יתרת ההלוואה") ובמהלך תקופת הסטנד סטיל (כהגדרתה להלן) היא תישא ריבית שנתית בשיעור של 15%).
- 15.1.17.2. בתמורה לביצוע התשלום כאמור לעיל, החברה הסכימה שלא לנקוט בהליכים כלשהם כנגד הלווה וזאת ממועד החתימה על הסטנד סטיל ועד ליום 31 ביולי 2024 (להלן: "תקופת הסטנד סטיל"), כאשר עם סיומה של תקופת הסטנד סטיל, כלל הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים יעמדו בתוקף.

15.1.17.3. הלווה מסר לחברה שבכוונתו לפעול בתקופת הסטנד סטיל על מנת לגבש פתרון להסדרת ההלוואה.

15.1.17.4. מועד התשלום של יתרת הסכום שהיה קבוע ליום 18 בדצמבר 2023 – בסך של 500 אלפי אירו – נדחה למועד שהנו 10 ימי עסקים לאחר תום תקופת הסטנד סטיל.

15.1.18. ביום 26 במרס 2024 הרוכש ביצע את התשלום כאמור והסטנדסטייל נכנס לתוקף.

15.1.19. ככל שבתום תקופת הסטנדסטייל לא תושג הסכמה בין הצדדים, אזי החברה מתכוונת לנקוט בהליכים משפטיים כנגד הרוכש לצורך גביית יתרת ההלוואה.

15.1.20. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 במאי 2022, 22 בנובמבר 2023 ו-19 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-044232, 2023-01-105589 ו-2023-01-137589, בהתאמה) וביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

15.1.21. פרטים נוספים בקשר עם הרוכש

15.1.21.1. המלון משועבד בשעבוד ראשון וקבוע, ביחד עם שאר נכסי הרוכש לטובת בנק אוסטרי, אשר העמיד ל-SPV הלוואה שיתרתה, נכון לסוף דצמבר 2023, כפי שנמסר לחברה, מסתכמת לסך של כ-101 מיליון אירו.

15.1.21.2. לפרטים אודות שמאות שבוצעה למתחם המלון ראו סעיף 2.3 להערכת השווי המצורפת כנספח לדוח הדירקטוריון.

15.1.21.3. בהתאם להסכם הלוואת המוכר, הלוואת המוכר נחותה לחוב לטובת הבנק האוסטרי הממן של מתחם הרדיסון וחובות אחרים של הרוכש.

15.1.21.4. כפי שנמסר לחברה, ההלוואה לטובת הבנק האוסטרי הממן של מתחם הרדיסון, נמצאת אף היא בדיפולט ולמיטב ידיעת החברה, הרוכש מנהל משא ומתן עם הבנק להגעה להסכמות בקשר להלוואה מהבנק, שלמועד זה טרם סוכמו.

## 15.2. הסכם הפקדת מניות פלאזה בנאמנות (ואיבוד השליטה בפלאזה וב-EPI)

15.2.1. בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה על הסכם עם IBI ניהול נאמנויות (להלן: "IBI") ולפיו החברה הפקידה, באופן בלתי חוזר, את מניות פלאזה המוחזקות על ידה (44.90% מהונה המונפק של פלאזה) אצל IBI (להלן: "הסכם הנאמנות", ו-"המניות המופקדות", לפי העניין). בהתאם להסכם הנאמנות, החברה נותרה בעלת הזכויות במניות המופקדות, למעט זכויות ההצבעה בגיןן, וזאת החל מיום 18 בדצמבר 2018. בהתאם להוראות הסכם הנאמנות, החברה רשאית, מעת לעת, להורות ל-IBI למכור את המניות המופקדות, כולן או חלקן. הסכם הנאמנות יסתיים במועד מכירת כל המניות המופקדות לצד ג'. יובהר כי בהתאם

להסכם הנאמנות, מינוי IBI הינו בלתי חוזר, וכי הסכם הנאמנות ניתן לביטול אך ורק בנסיבות המתוארות לעיל.

15.2.2. לפרטים בדבר מסכת האירועים והנסיבות אשר בגינם החברה אינה רואה עצמה כבעלת השליטה בפלאזה (וכפועל יוצא גם איבדה את השליטה הבלעדית ב-EPI שהנה כיום חברה בשליטה משותפת של החברה ושל פלאזה); ובהתאם לכך חדלה מלאחד את דוחותיה הכספיים של פלאזה לדוחותיה של החברה, ראו ביאור 16א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסמו ביום 25 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-048126).

15.2.3. יצוין כי פלאזה הנה חברה ציבורית אשר התאגדה על פי דיני מדינת הולנד. מניות פלאזה רשומות למסחר ברשימה הראשית ב-London Stock Exchange Plc וב-Warsaw Stock Exchange וכן בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (בה נסחרות גם אגרות החוב של פלאזה). נכון למועד פרסום הדוח, פלאזה מחזיקה בפרויקט קאסה רדיו ברומניה. בהתאם לתוכנית הסדר החוב של פלאזה משנת 2014, פלאזה פועלת למימוש נכסיה ופירעון התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב שלה (סדרה א' ו-סדרה ב'), ככל שניתן.

15.2.4. בתקופת הדוח מכרה החברה את יתרת החזקותיה בפלאזה סנטרס אן.וי, כ-1,375 אלפי מניות של פלאזה סנטרס אן.וי שהוחזקו עבור החברה בנאמנות, במחיר ממוצע של כ-1.22 מניה ובתמורה כוללת של כ-1.7 מליון ש"ח. לאחר מכירות אלו ונכון למועד פרסום דוח זה החברה אינה מחזיקה עוד, במישרין או בעקיפין, במניות פלאזה סנטרס אן.וי.

### 15.3. הסכם שירותים משרדיים עם אלביט מדיקל

החברה מעניקה לאלביט מדיקל שירותי הנהלת חשבונות, שירותי בקרה פנימית לפי חקיקת SOX ו/או כל דין רלוונטי, שירותי מחשוב ותקשורת (לרבות העמדת ציוד ותשתיות), שירותי טלפון ודואר, שירותי אדמיניסטרציה ושימוש במשרדים, וכל זאת בהיקף כפי שיידרש על פי צרכי אלביט מדיקל מעת לעת, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 12.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הסכם השירותים ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים מכל סיבה שהיא ו/או ללא סיבה, בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 90 ימים מראש.

### 16. הליכים משפטיים

#### 16.1. היערכות להליכים משפטיים כנגד רוכש המלון ברומניה

ראו סעיף 15.1 לעיל.

#### 16.2. הליכים משפטיים בקשר עם פרויקט הקאסה רדיו ובקשר עם עסקת מכירת מרכזים מסחריים בארה"ב

16.2.1. בשנת 2002 החליטה ממשלת רומניה להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על קרקע בבוקרשט רומניה הידועה בשם "קאסה רדיו" (להלן: "הפרויקט"). בשנת 2003 נחתם הסכם שותפות ציבורית-פרטית ("הסכם PPP") בין ממשלת רומניה לבין שתי חברות פרטיות הרשומות

בטורקיה ובבריטניה בקשר עם פיתוח הפרויקט. בשנת 2005 הנהלת החברה החלה במגעים על מנת להשתלב בפרויקט. בשנת 2006 נחתם תיקון להסכם PPP והחברה ופלאזה (שבאותו מועד היתה חברה בשליטת החברה) הצטרפו להסכם ה-PPP. במהלך השנים 2006 עד 2011 פלאזה התקשרה, בין במישרין ובין בעקיפין, עם שני יועצים שהיו אמורים לסייע לה בקידום הפרויקט ובתמורה קיבלו מפלאזה דמי ייעוץ (להלן: "**הסכמי הייעוץ**"). לא נמצא תיעוד לכך שפלאזה קיימה בדיקת נאותות אודות היועצים בטרם ההתקשרות עמם. במהלך השנים 2007 עד 2012 פלאזה שילמה ליועצים דמי ייעוץ בסכום מצטבר של כ- 14 מיליון דולר וזאת על אף שלא הובהר מה השירותים שהיועצים סיפקו מכח הסכמי הייעוץ.

16.2.2. בשנת 2011, מיזם משותף שבו החברה ופלאזה החזיקו יחד בכ- 45.4% (להלן: "**חברת המיזם**"), החל בהליך למכירת תיק הנכסים שלו שכלל 47 מרכזי קניות בארה"ב (להלן: "**המרכזים המסחריים**"). עוד באותה שנה, החברה ופלאזה (ולא חברת המיזם) התקשרו בהסכם עם צד ג' (להלן: "**המתווך**") ולפיו אותו צד ג' היה אמור לסייע במכירת המרכזים המסחריים (לרבות הכנת חומרי שיווק, איתור קונים פוטנציאליים וסיוע במשא ומתן לחתימה על הסכם למכירת המרכזים המסחריים) תמורת עמלת תיווך בגובה 0.9% ממחיר המכירה (להלן: "**הסכם התיווך**"). החברה ופלאזה לא קיימו בדיקת נאותות אודות המתווך בטרם ההתקשרות עמו. עוד יצוין, כי בסמוך לפני החתימה על הסכם התיווך, חברת המיזם התקשרה עם מוסד פיננסי על מנת שישמש כיועץ פיננסי לצורך מכירת המרכזים המסחריים ויספק למיזם שירותים כמעט זהים לאלה שהמתווך אמור היה לספק לחברה ולפלאזה.

16.2.3. המרכזים המסחריים נמכרו בשנת 2012 תמורת כ- 1.5 מיליארד דולר והמתווך קיבל עמלת תיווך בסך של כ- 13 מיליון דולר בהתאם להסכם התיווך וזאת על אף שלא הובהר מה השירותים שהמתווך סיפק מכח הסכם התיווך.

16.2.4. בחודש מרס 2016 נודע לדיקטוריון פלאזה על אי סדרים, לכאורה, בהסכמי הייעוץ בקשר עם הפרויקט ואשר עשויים להעיד על הפרה אפשרית של כללי ה- Foreign Corrupt Practices Act בארה"ב ("FCPA") החלים על החברה, לרבות כללי התיעוד והרישום והוראות ה-anti-bribery ו-anti-corruption תחת ה-FCPA. בעקבות זאת, החברה פנתה ל- SEC (סמוך לאחר שנודע לה על כך) ועדכנה אותו בעיקרי הדברים. כמוכן, החברה מינתה וועדה פנימית על מנת לבחון את השתלשלות האירועים (להלן: "**וועדת הבדיקה**"). בפלאזה פנתה לרשויות ברומניה ועדכנה אותן בדבר אי הסדרים שהתגלו בקשר עם הסכמי הייעוץ הנוגעים לפרויקט.

16.2.5. בנוסף, בחודש מרץ 2017 דירקטוריון פלאזה והחברה התוודעו לאי סדרים, לכאורה, בהסכם התיווך (כאשר ביחס להסכם התיווך צוין, כי בסמוך לאחר חתימת הסכם התיווך עם המתווך, המתווך חתם על הסכם עם גוף אחר ולפיו המתווך המחזיק את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם התיווך, כך שהגוף האחר קיבל (מידי המתווך) 98% מהתמורה ששולמה למתווך על פי הסכם התיווך. באותה עת הגוף האחר נשלט על ידי דירקטור בחברה ובפלאזה, אשר לא גילה לחברה ו/או לפלאזה על עניינו האישי בעסקה) אשר עשויים להעיד על הפרה אפשרית של כללי ה-FCPA החלים על החברה, לרבות כללי התיעוד והרישום תחת



ה- FCPA. בהתאם, החברה פנתה ועדכנה את ה- SEC בעיקרי הדברים וסוכם שוועדת הבדיקה תתייחס גם למקרה האמור.

16.2.6. עם סיום עבודתה של וועדת הבדיקה החברה הגישה את ממצאיה ל- SEC ולאחר מכן החברה הגישה ל- SEC הצעת פשרה שלפיה, לצורך ההליכים מול ה- SEC בלבד ומבלי להודות או להכחיש את הממצאים (למעט ביחס לסמכות השיפוט של ה- SEC ונושא הסכם הפשרה) החברה מסכימה לחתום על הסכם הפשרה הכולל את ממצאי ה- SEC. במסגרת פירוט ממצאיו, ה- SEC ציין שאלביט ופלאזה לא קיימו בקורות חשבונאיות פנימיות מספיקות בכדי לספק ביטחון סביר כי עסקאות תועדו כנדרש וכי המקרה האמור נוגע לכשלים בבקורות החשבונאיות הפנימיות של החברה ופלאזה ולהפרה של כללי התיעוד והרישום וכלל הביקורת החשבונאית הפנימית, תחת ה- FCPA, באופן שבין השנים 2007 ל- 2012, החברה ופלאזה, במישרין ובעקיפין, שילמו מיליוני דולרים ליועצים ומתווכים על פניו בעבור שירותיהם בקשר עם פיתוח נכסי נדל"ן ברומניה ומכירה של מרכזים מסחריים בארה"ב, ואולם, בטרם התשלום ליועצים ולמתווכים, החברה ופלאזה לא ווידאו שהיועצים והמתווכים סיפקו את השירותים בפועל וכן לא נקטו בצעדים על מנת לוודא מה המטרה האמיתית של התשלומים. ה- SEC החליט לקבל את הצעת הפשרה שהגישה החברה ובחודש מרס 2018 ה- SEC אישרו את הסכם הפשרה שבמסגרתו נקבע כדלהלן: (א) בהתאם להוראות סעיף 21C ל- Securities Exchange Act of 1934 (להלן: "**חוק ניירות ערך ארה"ב**") החברה חדלה מלבצע או לגרום הפרות או הפרות עתידיות של הסעיפים הרלוונטיים בחוק ניירות ערך ארה"ב; (ב) החברה תשלם ל- SEC קנס עונשי אזרחי בסך של 500 אלף דולר ארה"ב.

16.2.7. בחודש מרס 2018, לאחר שהחברה דיווחה על הפשרה שהושגה עם ה- SEC כאמור לעיל, מר אמיר ברוט, בעל מניות של החברה הגיש בקשה למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב, לגילוי ועיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, שבמסגרתה בית המשפט התבקש להורות לחברה ולפלאזה (להלן ביחד בסעיף זה: "**המשיבות**") להעביר לידי המבקש מסמכים, בקשר עם פרויקט קאסה רדיו ברומניה ובקשר עם מכירת המרכזים המסחריים בארה"ב (תנ"ג 43982-03-18 ברוט נגד הדמיה ואח'), בבית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כבוד השופטת רות רונן) להלן בסעיף זה: "**הבקשה**").

16.2.8. בחודש יולי 2018, החברה הגישה תגובה לבית המשפט, במסגרתה דחתה את כל טענות המבקש, בצירוף בקשה לדחיית הבקשה על הסף.

16.2.9. בחודש ינואר 2019 התנהל דיון בבית המשפט שלאחריו החליט השופט לקבל את הצעת החברה ופלאזה לפיה הדירקטוריון של כל אחת משתי החברות יבחן את העובדות הרלבנטיות ואת הטענות שהועלו על ידי התובע ויחליט האם עליהם להגיש או לא להגיש תביעה משפטית כנגד נושאי משרה וגורמים נוספים.

16.2.10. הצדדים ניהלו ביניהם דיונים והגיעו להסכמות פרוצדוראליות לפיהן, ומבלי לגרוע בטענות הצדדים, המשיבות ימסרו למבקש, לפי שיקול דעתן, חלק מהמסמכים המבוקשים בבקשה

(בכפוף לחובת סודיות מלאה), ולאחר מכן המבקש יודיע לבית המשפט האם הוא מעוניין להמשיך בהליך התביעה אם לאו.

16.2.11. לאחר מסירת המסמכים כאמור לידי המבקש, הצדדים הגיעו להסכמות, לפיהן, מבלי להודות בטענה כלשהי של מי מהצדדים, הבקשה תמחק ללא צו להוצאות, והצדדים ישקלו יחדיו הגשת תביעה כנגד גורמים מסויימים ובעילות שיוסכמו על ידי הצדדים.

16.2.12. ביום 16 בפברואר 2020 התקיים דיון בבית המשפט שבו הצדדים הודיעו לבית המשפט על ההסכמות ביניהם, ובהתאם הבקשה נמחקה ללא צו להוצאות ונקבע כי המבקש והמשיבים חופשיים לפעול כפי שימצאו לנכון ביחס לאפשרות להגיש בעתיד תובענה המבוססת על עילות התביעה שצויינו על-ידי התובע בבקשתו, כולן או חלקן ובית המשפט נתן להסכמות הצדדים תוקף מחייב של פסק דין.

16.2.13. בהמשך למחיקת ההליך המשפטי שננקט על ידי מר ברוט והסכמות הצדדים שם (סעיפים 18.1.11 ו- 18.1.12 לעיל), ביום 12 באוגוסט 2020 נחתם הסכם בין ברוט, פירסט ליברה ישראל בע"מ (להלן: "ליברה"), החברה, פלאזה, משרד עורכי הדין איידן תירוש ושות' (להלן: "משרד איידן תירוש") ומשרד עורכי הדין גרוס ושות' (שהנם עורכי הדין של החברה) (להלן: "משרד גרוס ושות'") (להלן ביחד: "הצדדים להסכם המימון") ולפיו ליברה תממן הגשת תביעה חדשה על ידי החברה ופלאזה (החברה ופלאזה תקראנה להלן ביחד: "החברות") כנגד גורמים מסויימים (כולל נושאי משרה לשעבר בחברה ובפלאזה וגורמים נוספים) שהיו מעורבים בעסקה של החברות משנת 2011 למכירת נכסי נדל"ן בארה"ב ומתוארת בסעיף 18.1 לעיל (להלן: "הסכם המימון", "התביעה החדשה" ו- "הנתבעים", בהתאמה).

16.2.14. הצדדים להסכם המימון הסכימו, במסגרת הסכם המימון, כי כל תמורה שתתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתתקבל כזו), בין מכוח פסק דין, בין מכוח פשרה, בין ישירות מהנתבעים ובין על ידי מי בשמם (להלן: "כספי התביעה"), תחולק בין הצדדים להסכם המימון, והכל כמפורט בהסכם המימון, כך שכל תמורה שתתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתתקבל כזו), תשמש תחילה להחזר ההוצאות של ליברה בגין התביעה החדשה (בתוספת ריבית ומע"מ) ואילו היתרה לאחר ניכוי הוצאות כאמור תתחלק בין כל המעורבים בתביעה החדשה, כך שהחברה ופלאזה תהיינה זכאיות כל אחת לכ- 20.75% מיתרת כספי התביעה.

16.2.15. לצורך הבטחת חלוקת כספי התביעה כאמור בהסכם המימון, החברה יצרה שעבוד מתאים לטובת ליברה, ברוט, משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' על כספי התביעה.

16.2.16. בחודש אוקטובר 2020 החברה ופלאזה הגישו כתב תביעה כאמור, לבית המשפט המחוזי תל אביב, המחלקה הכלכלית, כנגד פיליפ מאייר, דוד זיסר, רן שטרקמן ושמעון יצחקי. התביעה שהוגשה הינה תביעה כספית בסך של 60,000,000 ש"ח וכן לסעד של מתן חשבונות. כתב התביעה מעלה טענות בגין מעשי מרמה והונאה שהתבצעו כלפי התובעות ואשר הביאו להוצאה של כספים מקופת החברות וגרמו לנזקים לחברות לרבות בדרך של קנסות מנהליים.

16.2.17. ביום 2 בפברואר 2021, אחד הנתבעים, מר רן שטרקמן הגיש בקשה לסילוק התביעה כנגדו על הסף. ביום 5 באפריל 2021, בית המשפט דחה את הבקשה. יצוין כי ערעור שהוגש לבית המשפט העליון בגין החלטה זו נדחה.

16.2.18. ביום 4 באפריל 2021, הגיש נתבע נוסף, מר פיליפ מאייר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגדו וביום 10 באוגוסט 2021, הבקשה התקבלה וניתן פסק דין<sup>8</sup>. ביום 14 בנובמבר 2021, החברה ופלאזה הגישו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין כאמור. כמו כן, מר פיליפ מאייר הגיש ערעור מטעמו בגין הוצאות המשפט שנפסקו לזכותו. בית המשפט העליון קבע מועדים להגשת סיכומי טענות הצדדים ודיון בערעורים נקבע ליום 11 במאי 2023.

16.2.19. ביום 14 בספטמבר 2021, נתבע שלישי, מר דוד זיסר הגיש גם כן בקשה לסילוק על הסף של התביעה נגדו. יצוין, כי בעקבות בקשות החברה ופלאזה, ביום 4 בנובמבר 2021, בית המשפט הורה על עיכוב הדיון בבקשת הסילוק של הנתבע השלישי עד להכרעת בית המשפט העליון בערעור על ההחלטה לסלק את התביעה נגד מר פיליפ מאייר כאמור בסעיף 17.1.18 לעיל. בהתאם לקבלת הערעור בעליון כאמור לעיל, ההליכים כנגד כל הנתבעים בבית המשפט המחוזי התחדשו.

16.2.20. ביום 17.6.2023 הוגש לבית המשפט המחוזי הסכם פשרה לדחיית התביעה כנגד שניים מהנתבעים. הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין ועל הסכם הפשרה ופרטיו הוטל איסור פרסום וצו חיסיון על ידי בית המשפט.

16.2.21. ההליך בבית המשפט ממשיך להתנהל כנגד שני הנתבעים הנוספים, וקבועים מועדים להליכים מקדמיים בין הצדדים.

### 16.3. בקשה לתביעה ייצוגית כנגד החברה<sup>9</sup>

16.3.1. ביום 20 ביולי 2021, הוגשה כנגד החברה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (במסגרתה התובע ביקש לאשר את התביעה כתובענה ייצוגית) בטענה כי החברה אינה מנגישה את דוחותיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי רשות ניירות ערך והבורסה (המגנ"א והמאיה, בהתאמה) ובכך מונעת או מפחיתה את האפשרות לאנשים עם מוגבלות לקבל מידע מדוחות אלה בניגוד להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 ולתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות, התשע"ג-2013). הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נפגעו מהאמור לעיל, החל מיום 26 באוקטובר 2017 ועד לאישור התביעה כתובענה ייצוגית.

16.3.2. התובע מעריך את סך הנזק הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ- 7.5 מיליון ש"ח.

<sup>8</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-063331).

<sup>9</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 ביולי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-055684).

16.3.3. בקשות דומות לאישור תובענה ייצוגית הוגשו נגד עשרות חברות ציבוריות נוספות לבתי המשפט המחוזיים השונים, ואלו הועברו לבית המשפט המחוזי בתל אביב (שם הוגשה בקשת האישור המוקדמת בזמן).

16.3.4. ביום 3 במרס 2022 התקיים דיון מקדמי מורחב בכלל בקשות האישור התלויות ועומדות בנושא זה, בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני סגן הנשיא, כב' השופט ח. כבוב. בדיון זה הוצע על ידי ב"כ המשיבות מתווה דו שלבי לפיצול הדיון בבקשות האישור. לפי המתווה שהוצע, בשלב הראשון, תתבררנה ותוכרענה במאוחד השאלות המשפטיות הכלליות המשותפות לבקשות האישור השונות. בשלב השני, באם יהיה בו צורך – יידונו השאלות העובדתיות הפרטניות ביחס לכל משיבה (לרבות סוגיית הנזק).

16.3.5. ביום 6 במרס 2022 התקבלה החלטת בית המשפט במסגרתה אושר המתווה הדו שלבי שהוצע במעמד הדיון.

16.3.6. ביום 20 ביולי 2022 כלל המשיבות, לרבות החברה, הגישו תשובה מאוחדת ביחס לשאלות המשפטיות הכלליות המשותפות לבקשות האישור השונות.

16.3.7. ביום 12 בינואר 2023 הגישו המבקשים בבקשות האישור את התייחסותם לתשובה המאוחדת של המשיבות ביחס לשאלות המשפטיות.

16.3.8. במסגרת דיון שהתקיים ביום 16 בפברואר 2023 בפני כב' השופט עודד מאור, הציע בית המשפט כי כל בקשות האישור יידחו על הסף, בהסכמת הצדדים וללא צו להוצאות. לבקשת המבקשים, בית המשפט אישר להם ארכה עד לתחילת חודש מרס 2023 להשיב להצעתו.

16.3.9. ביום 2 במרס 2023 השיבו המבקשים כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט לדחיית כל הבקשות ללא מתן צו להוצאות.

16.3.10. ביום 5 במרס 2023, ניתן פסק דין הדוחה את כל הבקשות ללא צו להוצאות.

#### 16.4. חקירה בנוגע לפעילות חברה מוחזקת בהודו

ביום 26 במרס 2023, החברה דיווחה על כך שחוקרים מטעם רשות המיסים בהודו הגיעו למשרדה של חברת <sup>10</sup>Elbit Plaza India Management Services Private Limited (שהנה חברה פרטית בבעלות Elbit Plaza India Real Estate Holdings Limited) (להלן: "EPM") ביצעו חיפוש ולקחו מסמכים מסוימים הנוגעים לפעילות/עסקאות של EPM בהודו בשנים האחרונות וכן גבו הצהרות מחלק

<sup>10</sup> חברה המחזקת על ידי החברה ו- Plaza Centers N.V. ("פלאזה") בחלקים שווים, 47.5% כל אחת; ואשר החזיקה בזכויות בשתי קרקעות בהודו – הקרקע בצינאי (אשר מכירתה הושלמה בשנת 2021 תמורת כ- 10.6 מיליון יורו, כאשר חלקה של החברה בתמורה הסתכם לסך של כ- 5.3 מיליון אירו בניכוי 1.05 מיליון אירו מקדמות שהתקבלו בעבר). והקרקע בבנגלור (אשר מכירתה הושלמה בשנת 2022 תמורת כ- 48 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה בתמורה הסתכם לסך של כ- 24 מיליון ש"ח).

מעובדי/מנהלי EPM וכן מיועצים של EPM בהודו. בנוסף, מנהלי EPM נדרשו להמציא נתונים נוספים בקשר עם הפעילות של EPM בהודו וכן להימנע מכל דיספוזיציה בנכסי EPM. EPM משתפת פעולה באופן מלא ואולם לא ברור עדיין מה מטרת החקירה, לרבות האם EPM הנה מטרת החקירה או שמא החקירה קשורה לצד ג' כלשהו.

ביום 25 במרס 2024 החברה עדכנה ש- EPM התבשרה שהתקבל צו, לפיו החקירה ביחס לחלק מהשנים הסתיימה ללא הטלת כל אחריות על EPM, וביחס ליתר השנים, החקירה נמשכת והחברה תעדכן בכל התפתחות.

#### 16.5. הליכים משפטיים בין פלאזה לבין ממשלת רומניה בקשר עם פרויקט הקאסה רדיו

16.5.1. בשנת 2002 החליטה ממשלת רומניה להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על קרקע בבוקרשט רומניה הידועה בשם "קאסה רדיו" (להלן: "הפרויקט"). בשנת 2003 נחתם הסכם שותפות ציבורית-פרטית ("הסכם PPP") בין ממשלת רומניה לבין שתי חברות פרטיות הרשומות בטורקיה ובבריטניה בקשר עם פיתוח הפרויקט. בשנת 2005 הנהלת החברה החלה במגעים על מנת להשתלב בפרויקט. בשנת 2006 נחתם תיקון להסכם PPP והחברה ופלאזה (שבאותו מועד היתה חברה בשליטת החברה) הצטרפו להסכם ה-PPP.

16.5.2. כחלק מההסכם PPP אמור היה להיות מוקם בניין אשר ישרת את הממשלה הרומנית. לאור דרישות האיחוד האירופי לעניין התאמת מבנה המשמש גופים ממשלתיים וכן לאור אי העמידה בלוחות הזמנים כאמור, פלאזה ניסתה לפנות לממשלת רומניה על מנת לקיים משא ומתן להתאמת הסכם ה-PPP למצב שנוצר, אך ניסיונות אלה נותרו ללא מענה ושיתוף פעולה מטעם הממשלה הרומנית. כך, שלמעשה בפועל לא ניתן היה להשלים את הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם ה-PPP.

16.5.3. לאור האמור לעיל, ביום 16 במאי 2022 הגישה פלאזה למרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות, בקשה לפתיחה בהליך בוררות כנגד ממשלת רומניה. במסגרת בקשה זו, ציינה פלאזה כי היא זכאית לפיצוי מלא בגין ההפסדים שנגרמו לה כתוצאה מאי שיתוף הפעולה מצד ממשלת רומניה אשר מנעו אפשרות לניהול משא ומתן לטובת ביצוע ההתאמות הנדרשות בהסכם ה-PPP. כמו כן, עתרה פלאזה לפיצוי בגין אובדן רווח פוטנציאלי והוצאות משפטיות, לרבות הוצאות שתידרש בהן כחלק מניהול הליך הבוררות. ביום 6 באפריל 2023 פלאזה הגישה ראיות מטעמה. יצוין, כי המותב המנהל את הליך הבוררות דחה את בקשת ממשלת רומניה לפיצול של הליך הבוררות בשל היעדר סמכות שיפוטית, ביחס לחלק מהנושאים. כמו כן, ביום 12 ביולי 2023, חברת פלאזה קיבלה דרישת תשלום מטעם משרד האוצר הרומני, מכוח הסכם PPP. פלאזה דחתה את טענות משרד האוצר הרומני. נכון למועד דוח זה, הליך הבוררות ממשיך להתנהל.

16.5.4. במסגרת התכתבויות בין פלאזה לבין ממשלת רומניה (לאחר פתיחת ההליך המשפטי האמור), ממשלת רומניה הפנתה את מכתביה וטענותיה (לרבות טענות לנזקים בקשר עם העובדה שהפרויקט לא יצא אל הפועל) לכל הגורמים השונים שהיו חתומים על הסכם ה-

PPP, לרבות החברה וזאת על אף שהחברה איננה צד להליך המשפטי ולא היתה מעורבת בפועל בפרויקט.

16.5.5. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההליך האמור ולבחון את ההשלכות שעשויות להיות לו על החברה עצמה.

#### 17. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

17.1. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה הנה חברת מעטפת (כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה), אשר מחזיקה בעיקר בנכסים פיננסיים, אשר רובם הם מזומנים, שווי מזומנים ונכסים סחירים.

17.2. ניירות הערך של החברה הועברו לרשימת השימור של הבורסה בחודש אוגוסט 2022, וככל שהחברה לא תעמוד בתנאים לרישום מחדש ברשימה הראשית של הבורסה, בתוך ארבע (4) שנים (קרי, עד לחודש אוגוסט 2026) אזי ניירות הערך של החברה יימחקו מהבורסה.

17.3. על מנת לחזור לרשימה הראשית של הבורסה, החברה נדרשת לעמוד בשני תנאים מצטברים: (א) לחדול להיות חברת מעטפת; (ב) לעמוד בכללים על פי תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, לגבי רישום למסחר של חברה חדשה (עם מספר הקלות).

בהתאם, האסטרטגיה של החברה כיום היא לפעול על מנת לחזור להיסחר ברשימה הראשית, וזאת באמצעות שימוש במשאביה הקיימים לטובת הרחבת פעילותה כחברת השקעות, בעיקר בתחום הנדל"ן ובדגש על השקעות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

17.4. כשלב ראשון, בכוונת החברה לפעול בתחום הנדל"ן באמצעות רכישה/ השקעה בפרויקטי נדל"ן קיימים ובהמשך, החברה תבחן אפשרות ליזום פרויקטים כאלה (בדגש על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) בעצמה ו/או עם שותפים, לפיכך בכוונת החברה לפעול לאיתור פרויקטי נדל"ן כאמור.

17.5. נכון למועד דוח זה, החברה בוחנת אפשרות להרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן באמצעות התקשרות עם בעלת השליטה, במסגרת זו תרכוש החברה נכס מניב וכן זכויות בפרויקטי התחדשות עירונית, הנמצאים בשלבים שונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.10 לעיל.

האמור לעיל, בדבר האסטרטגיה של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומהווה הערכה בלבד המתבססת על המידע, ההערכות, התחזיות והנתונים הקיימים בידי הנהלת החברה, לא מן הנמנע שהערכות אלה לא יתממשו כלל ו/או יתממשו באופן שונה מהאמור לעיל, וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. כגון: מצב המשק, השתלבות החברה בשוק הנדל"ן, איתור נכסים פוטנציאליים בתחום ההתחדשות העירונית, השלמת העסקה עם בעלת השליטה לרכישת נכסים וכיו"ב.

## 18. דיון בגורמי סיכון

החברה הינה חברת מעטפת שעיקר נכסיה כיום הם נכסים פיננסיים וככזו, נגזרים גורמי הסיכון המשפיעים עליה, בעיקר מסיכונים מאקרו כלכליים וכן מסיכונים ספציפיים לחלק מהנכסים הפיננסיים המוחזקים על ידה. להלן יובא פירוט גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לחברה בכללותה:

### 18.1. גורמי מקרו

#### 18.1.1. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - שפל או הרעה במצב שוקי ההון בארץ ו/או בעולם עלולה

לפגוע בשווי החברה, ביכולת לגייס כספים בשוק ההון וכן ביכולת שלה למצוא עסקאות הכנסת פעילות/מיזוג.

#### 18.1.2. מיתון כלכלי - מיתון במשק, האטה כלכלית, וחוסר ודאות בשוק העולמי מיתון ואי וודאות

כלכלית בשוק הישראלי ו/או העולמי עלולים להשפיע לרעה על היכולת של החברה להיכנס לתחום פעילות חדש, ובכלל זה על תנאי המימון שתוכל החברה להשיג, לרבות גיוס הון הדרוש לה (בין אם כדי להיכנס לתחום חדש ובין אם כדי לצאת מרשימת השימור של הבורסה או לכל מטרה אחרת); נכון למועד דוח זה, מצוי השוק הישראלי והעולמי בהאטה כלכלית ואי וודאות כלכלית. החברה חשופה להשפעות ולסיכונים מאקרו כלכליים מקומיים וגלובאליים, העלולים להשפיע על פעילותה של החברה כאמור לעיל. הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, אירועים פוליטיים במזרח התיכון משפיעים על השווקים הפיננסיים ויכולים להחמיר את ההשפעות האמורות שיש לכך על החברה. **תנודות שערי חליפין** – החברה חשופה לשינויים בשערי חליפין מאחר והלוואת המוכר נקובת במטבע יורו ואילו מטבע הדוחות של החברה הנו ש"ח, כך שירידה בשער החליפין של השקל מול היורו תגרום לירידת שווי הלוואת המוכר ולרישום הוצאה בדוחות הכספיים.

#### 18.1.3. סיכונים סייבר – בשנים האחרונות סיכונים סייבר הולכים וגדלים בהתאם להתפתחויות

הטכנולוגיות, ואף משתכללים, כאשר באופן קבוע מתקיים מדרף בין הטכנולוגיות שנועדו להגן ממתקפות סייבר לבין טכנולוגיות התקיפה אשר מנסות לאתגר ולעקוף את ההגנות הקיימות. לאור האמור, שרתי החברה מאוחסנים בענן מאובטח לפי תקנים מחמירים עליהם מותקנת ומעודכנת מערכת אנטי וירוס המנוטרת ונבדקת ע"י יועצי המחשוב החיצוניים של החברה באופן שוטף וקבוע. ובנוסף השרתים מגויסים למקום אחר בענן ללא יכולת העברת הצפנות או גישה מהרשת. הגיבוי הינו מלא וניתן לשחזור מכל נקודת זמן עד חצי שנה אחורה. יחד עם זאת, תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, ככל שתצלח, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת שלה, אולם לאור העובדה שלמערכות המחשוב של החברה מתבצע גיבוי יומיומי, הנזק היכול להיגרם למערכות המחשוב שברשותה (הגם שמדובר במערכות מינימליות בהתאם לגודל ולהיקף פעילותה של החברה), אינו משמעותי.

### 18.2. גורמים מיוחדים

#### 18.2.1. יציאה מרשימת השימור של הבורסה – ניירות הערך של החברה הועברו לרשימת השימור

של הבורסה בחודש אוגוסט 2022, וככל שהחברה לא תעמוד בתנאים לרישום מחדש ברשימה

הראשית של הבורסה, בתוך ארבע (4) שנים (קרי, עד לחודש אוגוסט 2026) אזי ניירות הערך של החברה יימחקו מהבורסה. לפרטים בדבר האסטרטגיה של החברה לחזרה לרשימה הראשית של הבורסה, ראו סעיף 19.3 לעיל.

18.2.2. **יכולת ההחזר של רוכש מלון הרדיסון ברומניה** - הלוואת המוכר, אשר יתרתה (קרן וריבית צבורה) מסתכמת לכ- 30 מיליון ש"ח, עמדה לפירעון בתשלומים על פני התקופה עד ליום 18.12.2024. חוסר היכולת של הרוכש להסדיר את תשלומי ההלוואה שטרם שולמו, עשוי להניב לחברה הפסד משמעותי, שכן ההלוואה הנה לחברה המחזיקה במלון הרדיסון ברומניה, כאשר לחברה אין בטוחות וישנו גוף זה שהעמיד מימון לרוכש והנו בעל שעבוד ראשון על המלון.

18.2.3. **חשיפה לקנסות בשל כפיפות לכללי ה-FCPA (Foreign Corrupt Practices Act)** - על אף שבחודש אוגוסט 2019 החברה השלימה הליך של ביטול וולנטרי של רישום מניותיה בארה"ב (Deregistration), הרי שהיא כפופה לדינים מסוימים בארה"ב, לרבות דינים למניעת שחיתות במדינות זרות, וזאת בגין התקופה שמניותיה היו רשומות בארה"ב. סוגית הציות לחוקים אלה זוכה לתשומת לב גוברת ולפעילות גוברת מצד הרגולטור בשנים האחרונות. פעולות עבר מצד עובדי הקבוצה (לרבות עובדי פלאזה) העומדות בניגוד לחוקים אלו, בין אם בוצעו בארה"ב או במדינה אחרת, בקשר עם ניהול עסקי החברה, עלולות לחשוף את החברה לאחריות בגין הפרת הוראות אלו ובהתאם לכך עלולות להשפיע לרעה באופן מהותי על מצבה הכספי של החברה. לפרטים בדבר חתימת החברה על הסכם פשרה בשנת 2018 עם ה-SEC בקשר עם הפרות אפשריות של הוראות ה-FCPA ראו סעיף 16.2 לעיל.

18.2.4. **התחייבויות במסגרת עסקאות של חברות בנות** - בחלק מעסקאות למכירת נדל"ן וכן עסקאות נוספות, של חברות בשליטת החברה, החברה הנה צד להסכמים הללו ו/או שהחברה קיבלה על עצמה התחייבויות מסויימות במסגרת ההסכמים הללו, כגון התחייבות לשפות את הצד האחר בגין נזק שייגרם לו בעקבות העסקה (כגון נזק בשל הפרת מצגים ו/או התחייבויות, נזק בשל הליכים משפטיים שעילתם בתקופה לפני מועד ביצוע העסקה וכיוצא באלה). שיפויים אלה בדרך כלל מוגבלים לתקופות שונות ועד לסכום מסוים. בשל כך, במקרה של הפרה, מחלוקת או אי סדרים הנוגעים להסכמים הללו, החברה עלולה להיות צד לתביעה/דרישה (אם בכלל). לעניין זה ראו גם סעיף 16.5 לעיל לעניין מחלוקת בין פלאזה לבין ממשלת רומניה בקשר עם פרויקט קאסה רדיו.

#### מידת השפעת גורמי הסיכון

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>גורמי מקרו</b>			
		X	שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
		X	מיתון
	X		תנודות שערי חליפין
X			סייבר
<b>גורמים מיוחדים</b>			
		X	יציאה מרשימת השימור של הבורסה



מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		x	יכולת ההחזר של רוכש מלון הרדיסון ברומניה
x			FCPA
	x		התחייבויות במסגרת עסקאות של חברות בנות

# דוח תקופתי לשנת 2023

אלביט הדמיה בע"מ

ב

דוח הדירקטוריון ונספחיו

## אלביט הדמיה בע"מ

### דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

#### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח דירקטוריון זה, הסוקר את מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") כל ההגדרות אשר נקבעו בפרק א' לדוח תקופתי זה חלות גם ביחס לפרק זה, אלא אם צוין אחרת.

בהתאם להוראות תקנות הדוחות, החברה הינה "תאגיד קטן". כ- "תאגיד קטן", החברה בחרה לאמץ את כל ההקלות הנכללות בתקנות ניירות ערך ובתקנות החברות ביחס ל- "תאגיד קטן", ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%; ו- (ד) מעבר לפרסום דוחות חצי שנתיים (קרי דוחות ליום 30.6 וליום 31.12 בלבד).

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

"אירו"	- מטבע האירו של האיחוד המוניטרי האירופאי;
"אלביט מדיקל"	- אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב ונכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכ- 3.46% מהונה המונפק והנפרע;
"דולר"	- דולר ארה"ב;
"הבורסה"	- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה" או "אלביט הדמיה"	- אלביט הדמיה בע"מ;
"הלוואת המוכר"	- הלוואה שהחברה העמידה לגוף שרכש ממנה את מלון הרדיסון ברומניה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023.
"חוק החברות"	- חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"מועד פרסום הדוח"	- 31 במרס 2024;
"מניה רגילה"	- מניה רגילה של החברה, ללא ערך נקוב;
"פלאזה"	- Plaza Centers N.V שהנה חברה שהתאגדה בהולנד ומניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, בבורסה בלונדון ובבורסה בפולין. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה אינה מחזיקה יותר בהון המניות של פלאזה. לפרטים נוספים ראו סעיף 17.1.1 בחלק א' בדוח תקופתי זה;
"פקודת מס הכנסה"	- פקודת מס הכנסה, (נוסח חדש), התשכ"א-1961;

<p>- Elbit Plaza India Real Estate Holdings Limited, חברה פרטית (שהתאגדה בקפריסין ומוחזקת על ידי פלאזה והחברה בחלקים שווים (47.5% כל אחת)<sup>1</sup>) אשר כל עיסוקה היה החזקה בזכויות בקרקע בבנגלור, הודו (עד למכירת הקרקע האמורה בחודש ספטמבר 2022);</p>	<p><b>"EPI"</b></p>
<p>- U.S Securities and Exchange Commission - רשות ניירות ערך בארה"ב;</p>	<p><b>"SEC"</b></p>
<p>- בורסת ה-NASDAQ National Association of Securities Dealers Automatic Quotations (בארה"ב);</p>	<p><b>"נאסד"ק"</b></p>

---

1 5% הנותרים מוחזקים בידי מר אברהם גורן, דירקטור לשעבר בחברה. הזכאות לחלוקה בגין מניות אלו הנה בכפוף להחזר ההשקעה שבוצעה על-ידי החברה ופלאזה ב-EPI בתוספת ריבית מוסכמת.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1. כללי

1.1.1. החברה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל תחת השם אלביט הדמיה רפואית בע"מ, וביום 15 בנובמבר 2007 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

1.1.2. בשנת 1996 הפכה החברה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב.

1.1.3. בחודש מאי 2019 החברה נמחקה ממסחר בנאסד"ק (Delisting). ביום 8 אוגוסט 2019 החברה הגישה ל-SEC טופס הפסקת דיווח (Form 15F) לצורך ביטול וולנטרי של רישום מניות החברה בארה"ב (de-registration), ובהתאם לזאת חובות הדיווח של החברה ל-SEC הושעו מייד עם הגשת הטופס כאמור. נכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה ומעבר לדלפק בארה"ב (Over The Counter Markets) והחברה כפופה לחובות הדיווח מכח חוק ניירות ערך בלבד.

1.2. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה בתקופת הדוח

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה הינה חברת מעטפת (כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה), אשר מחזיקה בעיקר נכסים פיננסיים, אשר רובם הם מזומנים, שווי מזומנים, נכסים סחירים וכן הלוואות המוכר (כמפורט בסעיף 4 לחלק א').

ניירות הערך של החברה הועברו לרשימת השימור של הבורסה בחודש אוגוסט 2022, וככל שהחברה לא תעמוד בתנאים לרישום מחדש ברשימה הראשית של הבורסה, בתוך ארבע (4) שנים (קרי, עד לחודש אוגוסט 2026) אזי ניירות הערך של החברה יימחקו מהבורסה.

ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה כחלק מהאסטרטגיה ליציאה מרשימת השימור, בשלב זה, להשתמש במשאבי החברה על מנת להמשיך את פעילות החברה כחברת השקעות בעיקר בתחום הנדל"ן, בדגש על השקעות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. פעילות הנדל"ן יכול שתבוצע על ידי החברה באמצעות רכישה/ השקעה בפרויקטי נדל"ן קיימים ויכול שתבוצע באופן שהחברה תיזום פרויקטים כאלה (בדגש על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) החל בעצמה ו/או עם שותפים בהתאם, בכוונת החברה לפעול לאיתור פרויקטי נדל"ן כאמור.

לפרטים נוספים בדבר האסטרטגיה של החברה לעתיד, לרבות פעולות שהחברה מבצעת על מנת לחזור להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה, ראו סעיף 19.5 לחלק א' לדוח שנתי זה, בין היתר, התקשרות החברה בהסכם השקעה עם בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 3.3 לחלק א' לדוח שנתי זה.

## 2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

להלן יובא פירוט תמציתי של עיקרי האירועים המהותיים בתקופת הדוח :

- 2.1. השפעות מלחמת חרבות ברזל – לפרטים אודות השפעת המלחמה והשלכותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 8. בחלק א' של דוח תקופתי זה.
- 2.2. עליית שיעורי האינפלציה והריבית – לפרטים אודות עליית שיעורי האינפלציה והריבית וההשלכות שלהן על פעילות החברה, ראו סעיף 8.2 בחלק א' של דוח תקופתי זה.
- 2.3. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד במזומן שביצעה החברה וכן חלוקת דיבידנד בעין של מניות אלביט מדיקל, ראו סעיף 6 בחלק א' של דוח תקופתי זה.
- 2.4. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברת בד פיננסים 2020 בע"מ בהסכם השקעה, ראו סעיף 3.3 בחלק א' של דוח תקופתי זה.
- 2.5. ביום 30 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, כחלק מאסטרטגיה ליציאה מרשימת השימור, בשלב זה, להשתמש במשאבי החברה על מנת להמשיך את פעילות החברה כחברת השקעות בעיקר בתחום הנדל"ן, בדגש על השקעות בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. פעילות הנדל"ן יכול שתבוצע על ידי החברה באמצעות רכישה/השקעה בפרויקטי נדל"ן קיימים ויכול שתבוצע באופן שהחברה תיזום פרויקטים כאלה (בדגש על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) החל בעצמה ו/או עם שותפים בהתאם, בכוונת החברה לפעול לאיתור פרויקטי נדל"ן כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 17 בחלק א' לדוח תקופתי זה וכן לפרטים נוספים אודות הצעה שקיבלה החברה מבעלת השליטה בעניין זה ראו סעיף 3.4 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

## 3. ניתוח ההתפתחויות בדוח על המצב הכספי

להלן ניתוח עיקרי השינויים במצבה הכספי של החברה :

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	גידול (קטון) באחוזים	ליום 31 בדצמבר		
		2022	2023	
	באלפי ש"ח			
הרכב עיקרי: (א) יתרות מזומנים ושווי מזומנים לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, הסתכמו לסך של כ- 37,805 אלפי ש"ח ו- 27,825 אלפי ש"ח, בהתאמה; (ב) יתרת השקעות באגרות חוב לזמן קצר לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, הסתכמו לסך של 3,735 אלפי ש"ח ו- 4,250, בהתאמה; (ג) חייבים ויתרות חובה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, הסתכמו לסך של כ- 297 אלפי ש"ח וכ- 4,010 אלפי ש"ח בהתאמה.	15.94	36,085	41,837	נכסים שוטפים
<b>השינוי בין 2022 ל- 2023:</b> השינוי ביתרת המזומנים ושווי המזומנים נובע בעיקר מקבלת תמורת הנפקת מניות החברה לבעל השליטה וכן מקבלת תשלום מרוכש מלון הרדיסון במחצית הראשונה של השנה, ריבית על מזומן ותמורה ממכירת מניות PC.				
השינוי בהשקעות באגרות חוב לזמן קצר נובע בעיקר מפדיון וירידת שווי שוק של חלק מאגרות החוב				
השינוי בחייבים ויתרות חובה נובע בעיקר ממיון של חלויות שוטפות של הלואות המוכר מזמן קצר לזמן ארוך בשל אי תשלום בדצמבר על פי לוח הסילוקין ובקשת פריסת ההלוואה מחדש שביקש המוכר.				

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	גידול (קטיון) באחוזים	ליום 31 בדצמבר		
		2022	2023	
		באלפי ש"ח		
הרכב עיקרי: (א) יתרות חייבים והשקעות אחרות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמו לסך של כ- 21,045 אלפי ש"ח וכ- 22,413 אלפי ש"ח בהתאמה; (ב) השקעות בחברות כלולות הסתכמו לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 לסך של 903 אלפי ש"ח וכ- 5,278 אלפי ש"ח בהתאמה; (ג) השקעה בעסקה משותפת הסתכמה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 לסך של 5 אלפי ש"ח וכ- 238 אלפי ש"ח בהתאמה.	(21.38)	27,929	21,953	נכסים שאינם שוטפים
השינוי בין 2022 ל- 2023: השינוי ביתרת חייבים והשקעות אחרות נבע בעיקר מעדכון הפסדי אשראי בגין הלוואת המוכר ליום 31 בדצמבר 2023 ירידה זו קווצה בחלקה ממיון חלויות שוטפות של הלוואת המוכר מזמן קצר לזמן ארוך וזאת בשל אי תשלום בדצמבר על פי לוח הסילוקין ובקשת פריסה מחדש להלוואה שביקש המוכר בנוסף חל תיסוף להלוואה בשל התחזקות האירו. השינוי בהשקעות בחברות כלולות נובע בעיקר מחלוקת כ- 2/3 מהחזקות החברה במניות אלביט מדיקל כדיבינד בעין וחלק החברה בהפסדי אלביט מדיקל.				
	(0.35)	64,014	63,790	סך הכל נכסים
יתרות זכאים ויתרות זכות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמו בסך של כ- 498 אלפי ש"ח וכ- 733 אלפי ש"ח, בהתאמה.	(32.06)	733	498	התחייבויות שוטפות
השינוי בין 2022 ל- 2023: עיקר השינוי ביתרות זכאים ויתרות זכות נובע מקיטון יתרות בגין שכר והוצאות לשלם בסוף השנה.				
יתרת התחייבויות אחרות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמו לסך של כ- 618 אלפי ש"ח וכ- 618 אלפי ש"ח, בהתאמה.	-	618	618	התחייבויות שאינן שוטפות
ההון העצמי לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמו לסך של כ- 62,674 אלפי ש"ח וכ- 63,087 אלפי ש"ח, בהתאמה.	0.06	62,633	62,674	הון עצמי
השינוי בין 2022 ל- 2023: עיקר השינוי נבע מהנפקת מניות לבעל השליטה ומרווח כולל אחר לשנה עליה זו קווצה בחלקה מדיבידנד שחולק.				
	(0.35)	64,014	63,790	סך הכל התחייבויות והון

#### 4. ניתוח ההתפתחויות בדוח על הרווח הכולל

4.1. להלן יובאו תמצית הדוח על הרווח הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ביום

31 בדצמבר 2022 וב- 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2021	2022	2023	
3,080	3,567	5,853	סה"כ הכנסות ורווחים
(23,508)	(3,861)	(23,944)	סה"כ הוצאות והפסדים
(20,428)	(294)	(18,091)	<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה</b>
70	17	52	<b>מיסים על הכנסה</b>
(20,498)	(311)	(18,143)	<b>רווח (הפסד) לשנה</b>
(1,114)	2,125	655	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
889	-	12,543	העברה לרווח והפסד בגין מימוש/ יציאה מאיחוד של פעילות חוץ
(20,723)	1,814	(4,945)	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>

4.2. ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות של החברה לשנים 2021, 2022 ו-2023 :

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לששת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
השינוי בין 2023 ל- 2022 : השינוי נובע בעיקר מריביות על יתרות המזומנים מזומנים וכן מריבית הלוואות מוכר שהושפעה מהתחזקות שער האירו. הכנסות אלו קוזזו בחלקן בשל אי רישום הכנסות ריבית הלוואות מוכר במחצית הראשונה בשל ההערכה כי לא חל שינוי בסיכון האשראי של החברה. השינוי בין 2022 ל- 2021 : השינוי בהכנסות מימון בין השנים 2022 ל- 2021 נובע מהכרה בהכנסות ריבית הלוואות מוכר על פי לוח הסילוקין בשיעור היוון של 10%.	843	1,029	2,025	1,667	2,366	2,371	הכנסות מימון
השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים : השינוי במחצית השניה של 2023 נובע בעיקר מהכנסות ריבית על יתרות מזומנים וכן מריבית הלוואות מוכר שהושפעה מהתחזקות שער האירו. השינוי במחצית השניה של שנת 2022 נובע מהכרה בהכנסות ריבית הלוואות מוכר על פי לוח הסילוקין בשיעור היוון של 10%.	-	-	-	-	225	1,439	הכנסות הפרשי שער, נטו
השינוי בין 2023 ל- 2022 : בשנת 2023 עיקר ההכנסות מהפרשי שער (נטו) נובעות מייסוף האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר ובגין יתרות מזומנים במט"ח. השינוי בין 2022 ל- 2021 : בשנת 2022 עיקר ההכנסות מהפרשי שער (נטו) נובעות מייסוף האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר. הכנסות אלו קוזזו בחלקם בגין הפרשי שער בגין יתרת זכאים של EPI כלפי החברה שאף היא צמודת אירו.	-	7	1,715	1,413	155	1,715	רווח ממכירת מניות חברות כלולות
השינוי בין 2023 ל- 2022 : חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2022 כולל את רווחי החברה מהשקעתה ב- EPI שנבעה מהשלמת העסקה למכירת זכויות EPI בקרקע בבנגלור, הודו. רווח זה קוזז בחלקו ע"י הפסדי	-	5,224	-	-	821	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי



הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לששת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
החברה מהשקעתה באלביט מדיקל ומהפחתתה לירידת ערך שנעשתה בהשקעה בגין ירידת ערך. <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים:</b> רווחי החברה מהשקעתה ב-EPI שנבעו מהשלמת העסקה למכירת זכויות EPI בקרקע בבנגלור, הודו. רווח זה קוזז בחלקו ע"י הפסדי החברה מהשקעתה באלביט מדיקל ומההפחתה לירידת ערך שנעשתה בהשקעה בגין ירידת ערך.							המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
היתרה בשנת 2023 נובעת מהכנסות חד פעמיות בניכוי הוצאות חד פעמיות בקשר עם תביעות עבר.	-	-	-	-	-	328	הכנסות אחרות, נטו
	843	6,260	3,740	3,080	3,567	5,853	<b>סה"כ הכנסות ורווחים</b>
<b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים:</b> במחצית השניה לשנת 2021 הפסד מירידה בשיעור ההחזקה בשל המרת אג"ח להמרה של אלביט מדיקל למניות של אלביט מדיקל.	(200)	-	-	-	-	-	הפסד מירידה בשיעור החזקה בחברות כלולות
<b>השינוי בין 2023 ל-2022:</b> השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות בין שנת 2023 לבין שנת 2022 נבע בעיקר מירידה בהוצאות השכר ובהוצאות גמול וביטוח דירקטורים אשר קוזזה בחלקה ע"י ביטול הסכם הניהול אל מול אלביט מדיקל אשר לפיו החברה העמידה לאלביט מדיקל שירותי ניהול תמורת דמי. כמו כן חלה עליה בהוצאות בגין שירותים מקצועיים. <b>השינוי בין 2022 ל-2021:</b> השינוי בהוצאות הנהלה וכלליות בין שנת 2022 לבין שנת 2021 נבע בעיקר מירידה בהוצאות השכר אשר קוזזה בחלקה ע"י ביטול הסכם הניהול אל מול אלביט מדיקל אשר לפיו החברה העמידה לאלביט מדיקל שירותי ניהול תמורת דמי. כמו כן חלה עליה בהוצאות בגין שירותים מקצועיים. <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים:</b> עיקר השינוי בחציון בין שנת 2023 לשנת 2022 נובע בעיקר מעליה בשירותים מקצועיים אשר קוזזה בחלקה ע"י ירידה בוצאות השכר. עיקר השינוי בחציון בשנת 2022 ל-2021 נבע מירידה בהוצאות שכר	(1,819)	(1,393)	(1,529)	(3,468)	(3,323)	(2,876)	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>השינוי בין 2023 ל-2022:</b> הוצאות עמלות בנקים ללא הפסדים מהשקעה באגרות חוב סחירות כחלק ממדיניות ההשקעות של יתרות המזומן של החברה. <b>השינוי בין 2022 ל-2021:</b> עיקר השינוי בין הוצאות המימון בשנת 2022 לבין שנת 2021 נבע מהפסדים שנרשמו מהשקעה באגרות חוב סחירות כחלק ממדיניות ההשקעות של יתרות המזומן של החברה.	(18)	(45)	36	(43)	(538)	(25)	הוצאות מימון
בשנת 2023 ובחציון 2023 רשמה החברה הפסדי אשראי בגין הלוואות המוכר של מלון הרדיסון על פי הערכת שווי חיצונית שעשתה.	-	-	(6,793)	-	-	(6,793)	הפסדי אשראי
בשנת 2023 כולל את הפסדי החברה מהשקעתה בחברת אלביט מדיקל.	(6,153)	-	(3,011)	(10,750)	-	(1,707)	חלק החברה מהפסדי חברות

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לששת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
בשנת 2021 כולל את הפסדי החברה מהשקעתה ב- EPI בקיזוז הרווחים שרשמה החברה מהשקעתה באלביט מדיקל מיום איבוד השליטה ועד לתום השנה.  <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים :</b> בחציון 2023 כולל את הפסדי החברה מהשקעתה בחברת אלביט מדיקל. בשנת 2021 כולל את הפסדי החברה מהשקעתה ב- EPI ובאלביט מדיקל.							המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
בשנת 2021 הוצאות הפרשי השער, נטו, נובעים בעיקר משחיקת האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר ובגין יתרות מזומנים באירו.  <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים :</b> עיקר הוצאות הפרשי שער, נטו בחציון השני לשנת 2023 נובעות משחיקת האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר ומזומנים במט"ח. עיקר הוצאות הפרשי שער, נטו בחציון השני לשנת 2022 נובעות מתיסוף הרופי לעומת השקל בגין יתרת הזכאים של EPI בספרי החברה. הוצאה זו קווצה בחלקה ע"י תיסוף האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר. עיקר הוצאות הפרשי שער, נטו בחציון השני לשנת 2021 נובעות משחיקת האירו לעומת השקל בגין הלוואות המוכר.	(4,565)	(651)	(200)	(4,542)	-	-	הוצאות הפרשי שער, נטו
<b>השינוי בין 2023 ל- 2022 :</b> בשנת 2023 התנועה נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין (א) ההשקעה בהודו; (ב) חלוקה חלקית של מניות אלביט מדיקל כדיבידנד בעין. <b>השינוי בין 2022 ל- 2021 :</b> בשנת 2023 עיקר התנועה נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין (א) מימוש חלקי של ההשקעה באלביט מדיקל; (ב) מימוש השקעה בזכויות הקרקע בקוצין, הודו.  <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים :</b> התנועה בחציון השני של 2023 נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין חלוקה חלקית של מניות אלביט מדיקל כדיבידנד בעין.	-	-	(629)	(889)	-	(12,543)	הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
<b>השינוי בין 2022 ל- 2021 :</b> בשנת 2021 ההוצאות האחרות מורכבות בעיקר מהפחתת יתרת הלוואות המוכר על פי הסכם שנחתם בין הצדדים למתן שיפוי לרוכש בגין טענות שהעלה ומהיוון תזרימי מזומנים עתידיים של אותה ההלוואה בריבית של 10% בגין השפעת מגיפת הקורונה והמצב העולמי הכללי. הוצאה זו קווצה חלקית ע"י סגירת ההפרשה לתהליך הבוררות בין החברה לבין רוכש המלון בגין טענת השיפוי שנעשתה בשנת 2020.  <b>השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים :</b>	(2,816)	-	(129)	(3,816)	-	-	הוצאות אחרות

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לששת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
התנועה בחציון השני לשנת 2023 נובעת מיתרת הכנסות לקבל בגין תביעות עבר שנעשתה ביתר. התנועה בחציון השני לשנת 2021 נובעת מהפחתת יתרת הלוואת המוכר על פי הסכם שנחתם בין הצדדים למתן שיפוי לרוכש בגין טענות שהעלה.							
	(15,371)	(2,089)	(12,255)	(23,508)	(3,861)	(23,944)	סה"כ הוצאות והפסדים
	15	-	12	70	17	52	מיסים על הכנסה
	(14,743)	4,171	(8,527)	(20,498)	(311)	(18,143)	רווח (הפסד) לתקופה
השינוי על פני השנים: עיקר ההתאמה במהלך השנים נובעת מתרגום דוחות אלביט מדיקל מדולר לשקל ומתרגום דוחות EPI מרופי לשקל. השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים: עיקר התנועה בשלושת החציונים נובעת מתרגום דוחות אלביט מדיקל ו- EPI מדולר ורופי לשקל.	(1,639)	28	47	(1,114)	2,125	655	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
השינוי בין 2023 ל- 2022: בשנת 2023 התנועה נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין (א) ההשקעה בהודו; (ב) חלוקה חלקית של מניות אלביט מדיקל כדיבידנד בעין. השינוי בין 2022 ל- 2021: בשנת 2023 עיקר התנועה נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין (א) מימוש חלקי של ההשקעה באלביט מדיקל; (ב) מימוש השקעה בזכויות הקרקע בקוצ'ין, הודו. השינוי ביחס לשינויים בתקופה של שישה חודשים: התנועה בחציון השני של 2023 נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין חלוקה חלקית של מניות אלביט מדיקל כדיבידנד בעין. התנועה בחציון השני של 2021 נובעת ממימוש קרנות הון הפרשי תרגום בגין מכירה חלקית של מניות אלביט מדיקל.	117	-	629	889	-	12,543	העברה לרווח והפסד בגין מימוש/ יציאה מאיחוד של פעילות חוץ
	(16,265)	4,199	(7,851)	(20,723)	1,814	(4,945)	רווח (הפסד) כולל אחר

## 5. תזרים המזומנים של החברה בתקופת הדוח

5.1. להלן דוח בדבר תזרים המזומנים של החברה בשנים 2021 ו- 2022, 2023 :

						באלפי ש"ח
7-12/2021	7-12/2022	7-12/2023	1-12/2021	1-12/2022	1-12/2023	
(1,651)	(1,425)	(1,396)	(3,376)	(3,437)	(2,953)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
13,771	25,973	2,812	23,581	23,891	4,699	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות השקעה
-	-	8,000	(2,804)	(10,071)	8,000	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
12,120	24,548	9,416	17,401	10,383	9,746	עליה (ירידה) ביתרת במזומנים
7,242	3,407	28,366	1,857	17,420	27,825	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
(1,942)	(130)	23	(1,838)	22	234	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
17,420	27,825	37,805	17,420	27,825	37,805	יתרת מזומנים לסוף תקופה

## 5.2. תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

5.2.1. ניתוח שנתי - תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בכל אחת מהשנים שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021 הסתכמו לסך של כ- 2,953 אלפי ש"ח כ- 3,437 אלפי ש"ח וכ- 3,376 אלפי ש"ח, בהתאמה. עיקר התזרים שימש לתשלום ההוצאות השוטפות של החברה.

5.2.2. ניתוח לחציונים - תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021 הסתכמו לסך של כ- 1,396 אלפי ש"ח, כ- 1,425 אלפי ש"ח וכ- 1,651 אלפי ש"ח, בהתאמה. עיקר התזרים שימש להוצאות השוטפות של החברה.

## 5.3. תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

ניתוח שנתי - תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023, 2022 ו- 2021 הסתכמו לסך של כ- 4,699 אלפי ש"ח, כ- 23,891 אלפי ש"ח וכ- 23,581 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**עיקר התזרים בשנת 2023 נבע מ:** (א) תמורה ממכירת יתרת מניות פלאזה; (ב) תשלום על חשבון קרן הלוואת המוכר; (ג) ריבית ותמורה ממכירה ופדיון שהתקבלו מהשקעה באגרות חוב סחירות. תזרים זה קוּזז בחלקו על ידי ירידת ערך השקעה לזמן קצר באגרות חוב סחירות.

**עיקר התזרים בשנת 2022 נבע מ:** (א) קבלת חלק החברה ממכירת הזכויות בקרקע בבנגלור, הודו; (ב) תמורה ממכירת חלק ממניות פלאזה; (ג) תשלום על חשבון קרן הלוואת המוכר; (ד) ריבית ותמורה ממכירה ופדיון שהתקבלו מהשקעה באגרות חוב סחירות. תזרים זה קוזז בחלקו על ידי ירידת ערך השקעה לזמן קצר באגרות חוב סחירות וכן שינויים בפקדונות לזמן ארוך.

**עיקר התזרים בשנת 2021 נבע מ:** (א) תמורה ממכירת חלק ממניות פלאזה ואלביט מדיקל; (ב) קבלת חלק החברה בתמורה ממכירת הזכויות בקרקע בצ'נאי, הודו; (ג) קרן וריבית שהתקבלו על חשבון הלוואת המוכר. תזרים זה קוזז בחלקו על ידי השקעה לזמן קצר באגרות חוב סחירות.

**ניתוח לחציונים** - תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021 הסתכמו לסך של כ- 2,812 אלפי ש"ח כ- 25,973 אלפי ש"ח וכ- 13,771 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**עיקר התזרים שנבע מפעילות השקעה בחציון השני לשנת 2023 נבע מ:** (א) תמורה ממכירת יתרת מניות פלאזה; (ב) ריבית ותמורה ממכירה ופדיון שהתקבלו מהשקעה באגרות חוב סחירות.

**עיקר התזרים שנבע מפעילות השקעה בחציון השני לשנת 2022 נבע מ:** (א) קבלת חלק החברה ממכירת הזכויות בקרקע בבנגלור, הודו; (ב) מריבית, מכירה ומפדיון חלק מאגרות החוב הסחירות.

**עיקר התזרים בחציון השני לשנת 2021 נבע מ:** (א) תמורה ממכירת חלק ממניות פלאזה; (ב) קבלת חלק החברה בתמורה ממכירת הזכויות בקרקע בצ'נאי, הודו; (ג) ריבית שהתקבלה במזומן על חשבון הלוואת המוכר. תזרים זה קוזז בחלקו על ידי השקעה לזמן קצר באגרות חוב סחירות.

#### תזרימי מזומנים לפעילות מימון

5.3.1. **ניתוח שנתי** - תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בכל אחת מהשנים 2022, ו- 2021 הסתכמו לסך כ- (10,071) אלפי ש"ח וכ- 2,804 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**תזרים המזומנים בשנת 2023 נבע מ:** הנפקת מניות בהקצאה פרטית לבעל השליטה תזרים זה קוזז בחלקו ע"י חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה.

**תזרים המזומנים בשנת 2022 שימש ל:** חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה.

**תזרים המזומנים בשנת 2021 שימש בעיקר ל:** חלוקת דיבידנד ורכישה עצמית של מניות החברה.

**ניתוח לחציונים** – תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 הסתכמו לסך של אפס ו-אפס, בהתאמה.

**תזרים המזומנים לחציון השני של שנת 2023 נבע מ:** הנפקת מניות בהקצאה פרטית לבעל השליטה תזרים זה קוזז בחלקו ע"י חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה

## 6. מקורות מימון

- 6.1. במהלך תקופת הדוח החברה מממנת את פעילותה מתוך יתרות מזומן קיימות, אשר נבעו לחברה מ:
- (א) מימוש הזכויות בקרקע בהודו שהושלם בחודש ספטמבר 2022 (לפרטים נוספים אודות מימוש הזכויות בקרקע בהודו ראו סעיף 3.2 בחלק א' של דוח תקופתי זה) (ב) קבלת תמורת מכירת הזכויות בקרקע בצ'נאי, הודו; (ג) הצעות רכש שביצעה אלביט מדיקל, כמפורט בסעיף 6.8.2 בחלק א' לדוח תקופתי זה; (ד) מכירת מניות פלאזה סנטרס אן. וי כמפורט בסעיף 4.5 בחלק א' לדוח תקופתי זה; (ה) קבלת קרן וריבית מהלוואת המוכר שנתנה לרוכש מלון הרדיסון על פי לוח הסילוקין ו-ו(י) גיוס הון שביצעה החברה בחודש יולי 2023, כמפורט בסעיף 6.4 להלן ובסעיף 3.3 בחלק א' לדוח תקופתי זה.
- 6.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרות מזומן בסך של כ- 38 מיליון ש"ח וכן החזקה במניות אלביט מדיקל (נכס סחיר בבורסה), כך שלחברה אין כל קושי בהמשך מימון פעילותה השוטפת.
- 6.3. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את תנאי השוק והסביבה הכלכלית ואת האפשרויות השונות העומדות בפניה למימוש נכסים באופן מיטבי (לרבות המשך מימוש של מניות פלאזה ואלביט מדיקל) ו/או גיוס כספים ובחינת אפשרויות מיזוג/הכנסת פעילות, בהתאם לתנאי השוק. לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה של החברה ופעולות שבכוונתה לבצע בנכסיה ראו סעיף 19.5 (אסטרטגיה) בחלק א' לדוח שנתי זה.

## חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

## 7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 7.1. דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. קביעתו זו התבססה, בין היתר, בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאיות המתוערות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, תחומי פעילותה של החברה, סדר גודל החברה ומורכבות פעילותה.
- 7.2. דירקטוריון החברה רואה בה"ה: רון הדסי, אליהו יורש ויעל נפתלי אדרי כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת לאחר שבחן את השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, אשר על בסיסם נקבע שהנם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד).

## 8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם מר שלומי ניסים (דירקטור חיצוני) וגב' יעל נפתלי (דירקטורית חיצונית) הנם דירקטורים בלתי תלויים.

9. גילוי בדבר מבקר הפנים בתאגיד להלן פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

סעיף	פירוט
שם	מר דניאל שפירא (רו"ח, בוגר מדעי החברה בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן) ממשרד שפירא דניאל.
תאריך תחילת וסיום כהונה	החל מיום 11 בפברואר 2010.
עמידה בתנאי החוק	למיטב ידיעת החברה המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של בעל השליטה בחברה, תאגיד בשליטת החברה או על ידי בעל השליטה בחברה, או על ידי גופים קשורים למי מהם.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה	למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בחברה ואינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה או מטעמו.
האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה	המבקר הפנימי יעניק שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה. בביצוע הביקורת יעזר מבקר הפנים בצוות עובדים ממשרדו. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד בחברה, נוסף על הביקורת הפנימית.
דרך המינוי	מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 11 בפברואר 2010. בין הנימוקים השונים לאישור מינויו: מיומנותו, הכשרתו וניסיונו בביקורת פנים בחברות ציבוריות ופרטיות.
הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד	רו"ח, בוגר מדעי החברה בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן.
ניסיון מקצועי	למשרד ניסיון של שנים רבות בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	יו"ר הדירקטוריון.
תוכנית העבודה (שנתית או תקופתית)	תוכנית העבודה היא שנתי, מוגשת על-ידי המבקר הפנימי ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: ניסיון שנים קודמות, פוטנציאל ליעילות וחסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה ונקודות הנדרשות לדעת ההנהלה או לדעת מבקר הפנים להכלל בביקורת הפנים באופן שוטף. עבודתו של המבקר הפנימי מסתמכת על סקר סיכונים. תכנית העבודה מאפשרת למבקר הפנימי שיקול דעת לסטייה מהתכנית, בהתאם לנסיבות, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה בתאגיד הינם חברי ועדת הביקורת.
ביקורת תאגידים מוחזקים מהותיים	אלבט מדיקל הנה תאגיד מוחזק מהותי של החברה. מבקר הפנים של החברה משמש גם כמבקר הפנים של אלבט מדיקל. אופי, היקף ותכנית העבודה של מבקר הפנים באלבט מדיקל נקבעים על ידי דירקטוריון אלבט מדיקל.
ביקורת של התאגיד או של תאגידים מוחזקים, מחוץ לישראל	עבודתו של מבקר הפנים אינה כוללת ביקורת של החברה או ביקורת של תאגידים מוחזקים, מחוץ לישראל.
היקף העסקה	היקף עבודה זה נקבע בתיאום עם ועדת הביקורת בשימת לב למבנה הארגון, מורכבותו ומאפייניו. היקף המשרה של המבקר הפנימי וצוות הכפופים לו לשנת 2023 היה כ-80 שעות. חריגה מהיקף השעות אפשרית אך ורק בכפוף לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון.
עריכת הביקורת (התקנים המקצועיים שלפיהם עורך המבקר הפנימי את תוכנית הביקורת)	בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על-פי תקנים מקצועיים מקובלים ועל-פי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת.
גישה למידע	לצורך ביצוע תפקידו, הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע שברשות החברה, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. ביניהם, הדוחות הכספיים של החברה סקירת מערכת המעקב והדיווח בחברה, דיווחים לרשות ניירות ערך ולבורסה, פרסום הודעות למשקיעים, חומר הנלווה כפי שתועד במסמכי החברה ודיווחים פנימיים ואסמכתאות, ככל שנדרש.
דין וחשבון המבקר הפנימי ודוחות שהוגשו ונידונו בתקופת הדיווח	מבקר הפנים הגיש לחברה דוח ביקורת פנים אשר נדון בוועדת הביקורת של החברה ביום 17 במרץ 2024.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי לשנת 2023 היו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת של החברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים ונבחנו מאספקטים שונים.
תגמול המבקר הפנימי	עלות שכרו של המבקר הפנימי לשנת 2023 הייתה כ- 18 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). התגמול למבקר הפנימי אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי ועל תוצאות הביקורת.

## 10. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

10.1. שם רואה החשבון המבקר: משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר הינו משרד רואי החשבון המבקר של החברה.

10.2. להלן יובא פירוט של הוצאות שכר הטרחה ששולמו לרואה החשבון המבקר על ידי החברה במהלך השנים 2022-2023:

תקופה	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	שירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
	באלפי ש"ח			
2023	252	166		418
2022	257	17	-	274

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה, נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה עבור שירותי ביקורת, לרבות עבור שירותי הביקורת הנוספים, מאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה הבוחנת את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו, את מומחיות רואה החשבון המבקר בתקני הביקורת ובענף בו פועלת החברה, מחויבות לאיכות הביקורת, תשומות שיוקדשו להליך הביקורת לרבות בחינה כי שכר הטרחה יבטיח ביקורת איכותית וכי ישנה הלימה בין שכר הטרחה לבין היקף העבודה הנדרשת.

## 11. תרומות

במהלך התקופה לא תרמה החברה תרומות למוסדות שונים וטרם גיבשה מדיניות תרומות

## חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

## 12. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו באור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

## 13. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים

13.1. לפרטים בדבר אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים ראו ביאור 2'א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

הערכת השווי של ההלוואה שהחברה העמידה לרוכש מלון הרדיסון ברומניה, מוגדרת כמהותית מאוד ומצורפת כחלק ה' לדוח לתקופתי זה. לפרטים נוספים בדבר הערכת השווי כאמור, ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון.



## נספח א' – פרטים בדבר הערכת שווי מהותית ו/או מהותית מאוד

להלן הנתונים הנדרשים בקשר עם הערכות שווי מהותית ו/או מהותית מאוד, לפי סעיף 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

עומד מספר תקנה	הערכת שווי מהותית מאוד – הלוואת המוכר
8ב. (ט)(1)	נושא ההערכה הינו הפרשה להפסדי אשראי חזויים בהלוואת שהחברה העמידה לרוכש מלון הרדיסון ברומניה, אשר יתרתה (קרן וריבית צבורה) מסתכמת לכ- 30 מיליון ש"ח ואש הלווה אינו עומד בתשלומים על פי לוח הסילוקין.
8ב. (ט)(2)	הערכת השווי בוצעה ליום 31 בדצמבר 2023.
8ב. (ט)(3)	לא רלוונטי
8ב. (ט)(4)	שווי נושא ההערכה שנקבע (הפסדי אשראי חזויים) בהתאם להערכה: כ- 2 מיליון יורו (כ- 8 מיליון ש"ח על פי שער החליפין של יורו לש"ח ליום 31 בדצמבר 2023)
8ב. (ט)(5)	<p>זיהוי מעריך השווי: קליר סטראקצ'ר בע"מ ("לחלן: "מעריך השווי"), אשר עוסקת במתן ייעוץ כלכלי והערכות שווי בלתי תלויות.</p> <p>ניסיון מעריך השווי כולל עריכת חוות דעת כלכליות למטרות מגוונות, וביניהן: לצרכים חשבונאיים, דיווחים כספיים בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והאמריקאית, צרכי מס, חוות דעת משפטיות וכן חוות דעת כלכליות הנדרשות בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, בדיקות נאותות, בדיקות כדאיות, גיוסי הון, הנפקות לציבור ועוד.</p> <p>יצחק עידן שותף מייסד בקליר סטראקצ'ר. יצחק עידן הנו ר"ח, בוגר החוג לכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב. ניסיונו הרב כולל ליווי חברות ציבוריות, פרטיות וממשלתיות בביקורת חיצונית ופנימית. ייעוץ כלכלי וביצוע הערכות שווי כלכליות. כמו כן הוא משמש כמומחה בית משפט וכיועץ כלכלי לגופים מוסדיים בהליכים שונים. בעל היכרות טובה מאוד עם שוק ההון וידע וניסיון נרחבים בנושאים חשבונאיים, פיננסיים וממשל תאגידי.</p> <p>ניסיונו של מעריך השווי: כ- 30 שנים.</p> <p>עומר סרבינסקי שותף מייסד בקליר סטראקצ'ר. עומר סרבינסקי ר"ח, בוגר החוג לכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב. ניסיונו הרב כולל ליווי וייעוץ כלכלי בהסדרי חוב והליכי חדלות פרעון, בביצוע וכתיבה של הערכות שווי וחוות דעת מומחה בית משפט עבור חברות בתחומי פעילות מגוונים ובליווי גיוסי הון ולוב ציבורי ופרטי. שימש כשותף ומנהל מחלקת הייעוץ והפיננסיים בפירמת ר"ח Baker Tilly Israel, כשותף בפירמת בנקאות השקעות וכיועץ בכיר במחלקת הפיננסיים של PwC Israel והינו בעל הכרות טובה מאוד עם שוק ההון וידע וניסיון בנושאים חשבונאיים, פיננסיים וממשל תאגידי.</p> <p>ניסיונו של מעריך השווי כ- 19 שנים.</p> <p>אי תלות: מעריך השווי הינו בלתי תלוי.</p> <p>שיפוי: פרט למקרה בו ייקבע ע"י בית משפט כי עבודתנו בוצעה תוך רשלנות חמורה או פעולה בזדון, לא נישא בכל אחריות כלפי מזמיני העבודה וכל צד ג', מכל מקור שהוא ועל פי כל עילה שהיא, לרבות בנזיקין, בכל הקשור לביצוע שירותים על פי הצעה זו, ולא תהיה למזמיני העבודה ו/או למי מטעמם כל טענה ו/או תביעה כלפינו, לרבות בדרך של הודעת צד שלישי, בכל הקשור לשירותים המוענקים על ידנו במסגרת הערכת שווי זו.</p> <p>כל תביעה או טענה כלפי מעריך השווי מכל סוג שהוא אשר עשויה לנבוע מעבודה זו תופנה אך ורק כלפי קליר סטראקצ'ר בע"מ, ותוגבל לגובה שלוש פעמים שכר הטרחה ששולם בגין עבודה זו. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מעריך השווי לא יהיה אחראי לנזק עקיף ו/או תוצאתי מכל מין וסוג שהוא.</p> <p>החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות הסבירות פיצוי, אשר עולות על פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי שמעריך השווי יוציא או יידרש לשלם וזאת לאחר שהכל הובא לאישור החברה מראש (החברה לא תתנגד אלא מטעמים סבירים), עבור ייעוץ וייצוג משפטי, חוות דעת מומחים, התגוננות מפני הליכים משפטיים, משא ומתן וכיו"ב בקשר לכל תביעה, דרישה או הליכים אחרים שיוגשו נגדנו, נגד נושאי המשרה שלנו, עובדינו ו/או מי מטעמנו, בקשר עם עבודתנו, למעט תביעה ו/או דרישה שעילתם מחדל ו/או פעולה שביצענו ברשלנות חמורה ו/או בזדון.</p> <p>בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל אם נידרש לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם עבודתנו, החברה תשפה אותנו לאחר דרישתנו הראשונה בכתב, ולאחר שבדקה את העניין, בגין כל סכום שנידרש לשלם כאמור, למעט במקרה של תביעה המבוססת על מחדל ו/או פעולה שנעשה על ידינו ברשלנות חמורה ו/או בזדון במסגרת חוות הדעת. בכל מקרה כזה, אנו נעדכן את החברה ונאפשר לה להתגונן בכל הליך שכזה, על חשבונה ובתאום מלא עימנו, ולא נתפשר ללא הסכמתה מראש ובכתב, אלא אם פשרה כאמור אינה כוללת תשלום כלשהו לתובע.</p>
8ב. (ט)(6)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו: מודל מובנה Structural Model.
8ב. (ט)(7)	<p>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</p> <p>(א) סטיית תקן של נכסי החברה – 30%</p> <p>(ב) תקופת המודל – המח"מ המשוער של הלוואת המוכר 4 שנים</p> <p>(ג) תשואת נכסי החברה – 10.56%</p>
8ב(ב)(1)	ריקי שטיינר – סמנכ"לית הכספים של אלביט הדמיה
8ב(ב)(2)	ראו פירוט תחת סעיף 8ב (ט)(5) לעיל.

# דוח תקופתי לשנת 2023

אלביט הדמיה בע"מ

ג

דוחות כספיים

אלביט הדמיה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואה החשבון המבקר דוחות כספיים:
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-35	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של אלביט הדמיה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלביט הדמיה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1(א) לדוחות הכספיים בדבר עמדת הרשות לניירות ערך כי היא רואה בחברה כ- "חברת מעטפת" כהגדרתה בהנחיות לפי החלק הרביעי לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

עניין מפתח בביקורת המפורט להלן הוא עניין אשר תוקשר, או שנדרש היה לתקשר, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היה משמעותי ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניין זה כולל, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניין זה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרור של עניין זה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניין זה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הוא מתייחס.

להלן עניין אותו קבענו כעניין מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

### **הערכת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים של נכס פיננסי**

כמתואר בביאורים 2 ו-14 ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נכס פיננסי, הלוואת מוכר, המוצג בעלות מופחתת בניכוי הפסדי אשראי חזויים, בסכום של 20.5 מיליוני ש"ח המהווים 32% מסך נכסי החברה. קביעת ההפרשה להפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר כרוכה באי וודאות ומתבססת על הערכת שווי הכוללת הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר הקיים ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערך בסיועו של מעריך שווי חיצוני. הנחות אלה כוללות בין היתר הנחות לגבי יכולת הלווה להחזיר את ההלוואה, והמועדים בהם תוחזר ההלוואה. כל שינוי בהנחות הבסיס האמורות עשויים להביא לשינויים בהערכת ההפרשה להפסדי האשראי של

ההלוואה, לעיתים באופן מהותי, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.  
בשל האמור לעיל, הערכת ההפרשה להפסדי אשראי של הלוואת המוכר הינה אומדן קריטי הכרוך באי וודאות והמתבסס על הערכת שווי, הכוללת הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי הערכת ההפרשה להפסדי אשראי של הלוואת המוכר הינו עניין מפתח בביקורת.

#### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת ההפרשה להפסדי האשראי של הלוואת המוכר, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים

- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריך השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת ההנחות ששימשו את מעריך השווי בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת הערכת השווי על ידי מומחה מטעמנו.
- מעורבות של הסגל הבכיר של צוות הביקורת, וקיום התייעצויות ותקשורת עם מעריך השווי.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים הקשורים להערכת השווי.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
31 במרס, 2024

31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
27,825	37,805		<u>נכסים שוטפים</u>
4,250	3,735	י2	מזומנים ושווי מזומנים
4,010	297	א3	השקעות באגרות חוב לזמן קצר
			חייבים ויתרות חובה
36,085	41,837		
22,413	21,045	ב3	<u>נכסים לא שוטפים</u>
5,278	903	4	חייבים והשקעות אחרות
238	5	5	השקעה בחברה כלולה
			השקעה בעסקה משותפת
27,929	21,953		
64,014	63,790		סה"כ נכסים
733	498	6	<u>התחייבויות שוטפות</u>
			זכאים ויתרות זכות
733	498		
618	618		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
			התחייבויות אחרות
618	618		
1,351	1,116		סה"כ התחייבויות
1,105,986	1,110,942	9	<u>הון</u>
(13,375)	(177)		הון מניות ופרמיה על מניות
(173,330)	(173,330)		קרן הון הפרשי תרגום
(856,618)	(874,761)		קרנות הון אחרות
			יתרת הפסד
62,663	62,674		סה"כ הון
64,014	63,790		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במרס, 2024	ריקי שטיינר	רון הדסי
תאריך אישור הדוחות הכספיים	סמנכ"לית כספים	יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
1,667	2,366	2,371	ג10	הכנסות מימון
1,413	155	1,715	ב4	רווח ממכירת מניות חברות כלולות
-	821	-	4,5	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
-	225	1,439		הכנסות הפרשי שער, נטו
=	-	328		הכנסות אחרות, נטו
3,080	3,567	5,853		סה"כ הכנסות ורווחים
(3,468)	(3,323)	(2,876)	א10	הוצאות הנהלה וכלליות
(43)	(538)	(25)	ב10	הוצאות מימון
-	-	(6,793)	14	הפרשה להפסדי אשראי
(10,750)	-	(1,707)	4,5	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
(889)	-	(12,543)	א5,ג4	הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
(4,542)	-	-		הוצאות הפרשי שער, נטו
(3,816)	-	-	14	הוצאות אחרות
(23,508)	(3,861)	(23,944)		סה"כ הוצאות והפסדים
(20,428)	(294)	(18,091)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
(70)	(17)	(52)	7	מיסים על הכנסה
(20,498)	(311)	(18,143)		הפסד לשנה
(2.23)	(0.03)	(1.86)		הפסד בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(20,498)	(311)	(18,143)	הפסד לשנה
סכומים שיסווגו מחדש או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (*):			
(1,114)	2,125	655	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
889	-	12,543	העברה לרווח והפסד בגין מימוש של פעילות חוץ (**)
(225)	2,125	13,198	רווח (הפסד) כולל אחר
(20,723)	1,814	(4,945)	רווח (הפסד) כולל

(\*) הסכומים מוצגים לאחר השפעת המס.

(\*\*) ראה ביאורים 4 ו-5

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



הון מניות ופרמיה	קרנות הון אחרות (*)	קרן הון הפרשי תרגום אלפי ש"ח	יתרת הפסד	סה"כ הון
1,106,290	(173,330)	(15,275)	(823,238)	94,447
יתרה ליום 1 בינואר 2021				
-	-	-	(20,498)	(20,498)
-	-	(225)	-	(225)
הפסד לשנה הפסד כולל אחר				
-	-	(225)	(20,498)	(20,723)
סך הכל הפסד כולל				
-	-	-	(2,500)	(2,500)
(304)	-	-	-	(304)
דיבידנד לבעלי מניות החברה מניות באוצר				
1,105,986	(173,330)	(15,500)	(846,236)	70,920
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021				
הון מניות ופרמיה	קרנות הון אחרות (*)	קרן הון הפרשי תרגום אלפי ש"ח	יתרת הפסד	סה"כ הון
1,105,986	(173,330)	(15,500)	(846,236)	70,920
יתרה ליום 1 בינואר 2022				
-	-	-	(311)	(311)
-	-	2,125	-	2,125
הפסד לשנה הפסד כולל אחר				
-	-	2,125	(311)	1,814
סך הכל הפסד כולל				
-	-	-	(10,071)	(10,071)
דיבידנד לבעלי מניות החברה				
1,105,986	(173,330)	(13,375)	(856,618)	62,663
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022				

(\*) כולל בעיקר עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות ופרמיה	קרנות הון אחרות (*)	קרן הון הפרשי תרגום אלפי ש"ח	יתרת הפסד	סה"כ הון
1,105,986	(173,330)	(13,375)	(856,618)	62,663
יתרה ליום 1 בינואר 2023				
-	-	-	(18,143)	(18,143)
הפסד לשנה				
-	-	13,198	-	13,198
רווח כולל אחר				
-	-	13,198	(18,143)	(4,945)
סך הכל רווח (הפסד) כולל				
(1,333)	-	-	-	(1,333)
הפחתת הון, דיבידנד (ראה ביאור 9)				
(3,044)	-	-	-	(3,044)
הפחתת הון, דיבידנד בעין (ראה ביאור 9)				
9,333	-	-	-	9,333
הנפקת מניות				
1,110,942	(173,330)	(177)	(874,761)	62,674
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023				

(\*) כולל בעיקר עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(20,498)	(311)	(18,143)	הפסד לשנה
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
70	17	52	מיסים על הכנסה
3,807	(2,053)	(3,785)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
		6,793	הפרשה להפסדי אשראי
(55)	(33)	(30)	מס הכנסה ששולם
-	-	12,543	הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
(1,413)	(155)	(1,715)	רווח ממכירת מניות של חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
			חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
10,750	(821)	1,707	המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
55	138	-	אחרים
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
4,621	122	(102)	שינויים בחייבים ויתרות חובה
(715)	(341)	(273)	שינויים בזכאים ויתרות זכות
			<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</u>
(3,378)	(3,437)	(2,953)	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(236)	9,275	-	שינוי בהלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
8,554	205	1,715	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ובהשקעה משותפת
16,192	14,979	-	הפחתת הון בהשקעה משותפת
1,363	366	1,362	פרעון הלוואה שנתנה לצד ג'
(20)	(73)	(47)	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן ארוך
1,519	260	1,195	ריבית שהתקבלה במזומן
(3,791)	(1,121)	474	שינוי בפקדונות לזמן קצר, בניירות ערך סחירים ובמזומנים מוגבלים, נטו
			<u>תזרימי מזומנים שנבעו (מפעילות) (השקעה)</u>
23,581	23,891	4,699	הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(304)	-	-	רכישת מניות החברה
-	-	9,333	הנפקת מניות
(2,500)	(10,071)	(1,333)	דיבידנד ששולם
(2,804)	(10,071)	8,000	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
17,339	10,383	9,746	עליה במזומנים ושווי מזומנים
1,857	17,420	27,825	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
(1,836)	22	234	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
17,420	27,825	37,805	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	3,044	הפחתת הון, חלוקת דיבידנד במניות חברה מוחזקת
---	---	-------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: כללי

א. אלביט הדמיה בע"מ ("החברה") הינה חברה המאוגדת בישראל. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ועד מרס, 2019 היו רשומות גם בארה"ב (NASDAQ). בעקבות תוכנית ארגון מחדש שאושרה בשנת 2014 החברה התמקדה בעיקר בפירעון החוב שלה על ידי מכירת נכסים והמשך צעדי התייעלות והפחתת עלויות ככל האפשר. בהמשך לשיחות שערכה החברה עם רשות ניירות ערך לגבי האפשרות שהחברה תסווג כחברת מעטפת ולאור עמדת רשות ניירות ערך כאמור, החל מיום 31 באוגוסט 2022, החברה מסווגת כ-"חברת מעטפת" כהגדרתה בהנחיות לפי החלק הרביעי לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב. וניירות הערך שלה הועברו לרשימת השימור של הבורסה ביום 1 בספטמבר 2022. לחברה יש ארבע שנים, החל מה- 1 בספטמבר 2022, על מנת לעמוד בתנאים ליציאה מרשימת שימור ובתום ארבע שנים (ככל שהחברה לא עמדה בתנאים ליציאה מרשימת שימור) החברה תמחק ממסחר בבורסה ותמשיך להיות תאגד מדווח.

ב. ביום 30 באוגוסט 2023, וחלק מהפעולות שדירקטוריון החברה מקדם על מנת שמניות החברה תחזורנה להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, אישר דירקטוריון החברה, להמשיך את פעילות החברה כחברת השקעות ויזום, בעיקר בתחום הנדל"ן, ולשם כך הקצה סך של עד 4 מיליון ש"ח לצורך יזום של מספר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

ג. ביום 14 בנובמבר 2023 קיבלה החברה הצעה מבעלי השליטה בה, לביצוע עסקה הכוללת מספר רכיבים, כמפורט להלן:

1. החברה תרכוש מבעלי השליטה פעילות נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית כנגד הקצאת מניות של החברה.
2. החברה תרכוש מבעלי השליטה נדל"ן מניב כנגד תמורה במזומן.
3. בעלי השליטה יבצעו השקעה נוספת בהון החברה במתכונת של הצעה פרטית (על מנת שתמורת ההקצאה תסייע לחברה לממן את הפעילות שתרכש כאמור לעיל).

העסקה המוצעת תואמת את האסטרטגיה של החברה להמשיך לפעול בתחום הנדל"ן תוך התמקדות בפרויקטים של התחדשות עירונית ובד בבד לפעול על מנת שמניות החברה ישובו להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

בעקבות קבלת ההצעה, מונתה ועדה בלתי תלויה לבחינת תנאי ההצעה. הרכב הוועדה הבלתי תלויה זהה להרכב וועדת הביקורת של החברה והיא מלווה על ידי יועץ משפטי נפרד וכן על ידי יועץ כלכלי. עבודת הוועדה עדיין נמשכת.

#### ד. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית-

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו בשנת 2023 ובפרט בשנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. להערכת החברה העלאת שיעור הריבית בעולם עלולה להשפיע ישירות על בחינת ירידת ערך ההשקעה וסיכון האשראי של הלוואות המוכר שניתנה לרוכש מלון הרדיסון ברומניה (ראה באור 14 להלן).

#### ה. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר עדיין נמשכת בימים אלו. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. כל אלו הביאו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה בפעילות הכלכלית. אירועים אלה השפיעו, ועודם משפיעים, על שוק ההון

באור 1: כללי (המשך)

## ה. השפעת מלחמת חרבות ברזל (המשך)

הישראלי אשר מידת אי הוודאות בה הוא שרוי בימים אלה, נחזית להיות גבוהה במיוחד. כמו כן, אירועי המלחמה מייצרים אתגרים רבים להמשך הפעילות העסקית והרציפות התפקודית והתפעולית של תאגידים מדווחים בשוק ההון.

לצד זאת, במהלך החודשיים האחרונים, ניכרת מגמת התאוששות מסוימת בשוק ההון הישראלי אשר באה לידי ביטוי בעלייה במדדי המניות המובילים בבורסה ובגידול בהיקפי גיוסי אגרות חוב שהסתכמו לעשרות מיליארדי ש"ח במהלך החודשים נובמבר-דצמבר 2023.

במקביל, היחלשות נרשמה בגזרת שער החליפין של האירו אל מול השקל, התמתנות בשיעור האינפלציה השנתית והתחלתו של תהליך הפחתת ריבית בנק ישראל, לאחר עשר העלאות רצופות שנמשכו מחודש אפריל 2022 עד לחודש מאי 2023.

נכון למועד אישור דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה, בין היתר לאור התנודתיות 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 עוקבת אחר השפעת המלחמה על פעילותה ככלל, ומוקדי סיכון בפעילותה בפרט. מוקדי הסיכון שעלולים להיות משמעותיים הינם השפעה על שוק הנדל"ן בכלל והתחדשות עירונית בפרט וקושי במציאת הזדמנויות נדלניות לעסקאות עתידיות.

## 1. הגדרות

החברה	- אלביט הדמיה בע"מ
קבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות מוחזקות	- חברות בנות, השקעות משותפות וחברות כלולות.

אלביט מדיקל - אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ, חברה ישראלית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מיום ה- 17 בפברואר 2022 מניות אלביט מדיקל הועברו לרשימת שימור בשל הגדרתה כחברת מעטפת. ביום 12 במרס 2020 איבדה החברה את השליטה באלביט מדיקל וכיום היא חברה כלולה של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מחזיקה החברה כ- 3.46% מהונה המונפק של אלביט מדיקל. לפרטים בדבר חלוקת מניות אלביט מדיקל ראה ביאור 4(ג) להלן.

PC - פלאזה סנטרס נוי. גרופ, חברה כלולה של החברה, אשר פעלה בעבר בעיקר בתחום המרכזים המסחריים ונסחרת בבורסה בלונדון, בבורסה של ורשה ובבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא החזיקה החברה במניות PC. (ראו באור 4(ב) להלן).

EPI - עסקה משותפת של החברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-47% וכ- 47% על ידי PC. (ראו באור 5 להלן).

צדדים קשורים - כהגדרתם בIAS 24.

באור 2:

עיקרי המדיניות החשבונאיתא. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ראה באור 2(י)) המדיניות החשבונאית מפורטת להלן.

ב. הצגת דוחות רווח והפסד

מתכונת הצגת הדוח על הרווח והפסד הינו בהתאם לשיטת מהות ההוצאות – החברה מקבצת את כלל ההכנסות והוצאות בנפרד ללא הצגת רווח תפעולי. להערכת הנהלת החברה שיטה זו מייצגת באופן יותר נאות את פעילותה.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה הינה שנה אחת. בהתאם לכך, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המוחזקים וצפויים להתממש עד תום המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

ד. השקעה בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. (ראו באורים 4 ו-5 להלן).

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מטבע פעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ1. עסקאות במטבע חוץ

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה הינו ש"ח. הדוחות הכספיים של כל יישות בנפרד מוצגים לפי מטבע הפעילות שלה. עסקאות במטבעות שאינם מטבע הפעילות של הישות (מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות של הישות בהתאם לשער החליפין של מטבע החוץ במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין של מטבע חוץ ליום המאזן. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנמדדים במונחי העלות ההיסטורית במטבע חוץ מתורגמים לפי שער החליפין ההיסטורי במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים, המוצגים לפי שווי הוגן הנקובים במטבע חוץ, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף במועד קביעת השווי ההוגן.

הפרשי שער כתוצאה מהנ"ל נזקפים לרווח או הפסד, למעט הפרשי שער שנזקפו לקרן תרגום מטבע חוץ (ראה סעיף 2 להלן).

2. מימוש פעילויות חוץ

במימוש של פעילות חוץ (דהיינו, מימוש מלוא זכויותיה של הקבוצה בפעילות חוץ או מימוש של אובדן שליטה בחברה מאוחדת הכוללת פעילות חוץ, מימוש של אובדן שליטה משותפת על ישות בשליטה משותפת, כולל פעילות חוץ, או מימוש של אובדן השפעה מהותית על חברה כלולה הכוללת פעילות חוץ), כל הפרשי השער שנצברו בקרן ההון בגין אותה פעולה המיוחסת לבעלי מניות החברה מסווגים מחדש לרווח או הפסד.

במקרה של סילוק חלקי שאינו גורם לאובדן שליטה של הקבוצה על חברה מאוחדת הכוללת פעילות חוץ, החלק היחסי מהפרשי שער שנצבר או שנגרע מחדש מיוחס לבעלי זכויות שאינם מקנות שליטה ואינו מוכר ברווח או הפסד. בגין כל ההחזרים החלקיים האחרים (דהיינו, הקטנת זכויות הבעלות של הקבוצה בחברות כלולות או בישויות בשליטה משותפת שאינן גורמות לקבוצה לאבד השפעה מהותית או שליטה משותפת) החלק היחסי מהפרשי ההצמדה שנצברים מסווג מחדש לרווח והפסד.

3. להלן פרטים בדבר שער החליפין היציג של האירו לעומת השקל:

31 בדצמבר		
2022	2023	
3.753	4.0116	אירו

להלן פרטים בדבר שיעורי השינוי של שער החליפין היציג של הדולר של האירו לעומת השקל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
(11)	7	7	אירו



באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים מזומנים, קרנות כספיות ופקדונות נזילים אשר התקופה עד למועד פדיונם, במועד ההשקעה בהם, אינה עולה על שלושה חודשים ואשר אין מגבלה על השימוש בהם.

ח. מכשירים פיננסיים

1 נכסים פיננסיים:

לחברה השקעות באגרות חוב, חייבים ויתירות חובה אחרות.

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לעניין הפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואת המוכר ראה באור 14 להלן.

ט. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)  
ט. מדידת שווי הוגן (המשך)

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

#### י. חלוקת נכסים שאינם מזומן לבעלים

החברה מכירה בהתחייבות בגין חלוקת נכסים כאשר החלוקה אושרה על ידי הסמכות הרלוונטית בחברה. ההתחייבות נמדדת לפי השווי ההוגן של הנכס המועבר, ונזקפת ישירות להון ליתרת הרווח. בכל תאריך דיווח, עד לגריעת הנכס, ההתחייבות נמדדת לפי השווי ההוגן של הנכס, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים ליתרת הרווח. במועד גריעת הנכס, מוכר רווח או הפסד בגובה ההפרש בין סכום ההתחייבות ויתרת הנכס בדוחות הכספיים למועד הגריעה. החברה מטפלת בקבוצת הנכסים שאינם במזומן ושחולקו לבעלים בהתאם להוראות IFRS 5. (ראה באור 4(ג) להלן).

#### יא. שיקול דעת קריטי ביישום מדיניות חשבונאית ושימוש באומדנים

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים והנחות לגבי ערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שלא ניתן לקבוע את ערכם באופן ברור. האומדנים וההנחות הנלוות מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים רלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף, ותיקונים לאומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה מתעדכן האומדן בין אם התיקון משפיע רק על אותה תקופה או על תקופת התיקון וכן על תקופות עתידיות.

בנוסף, במסגרת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, מפעילה ההנהלה שיקול דעת מעבר לאלו הכרוכים בהערכות, העלולים להשפיע באופן מהותי על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

#### 1. אומדנים והנחות:

##### הערכת הפסדי אשראי חזויים

בכל מועד דיווח, החברה מעריכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. הישות מודדת את ההפרשה להפסדי האשראי על פי תחזיות. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך שתוכר ברווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. שיקולי דעת קריטיים ביישום מדיניות חשבונאית:

(א) בחינת השפעה מהותית

חברה כלולה הינה תאגיד אשר לקבוצה יש בו השפעה מהותית. השפעה מהותית הינה היכולת להשתתף בקבלת החלטות הנוגעות למדיניות הכספית והתפעולית של החברה הכלולה, אשר איננה מהווה שליטה בקבלת ההחלטות כאמור. השפעה מהותית מתקיימת, ככלל, כאשר הקבוצה מחזיקה ב-20% או יותר מכוח ההצבעה של התאגיד המושקע (אלא אם כן ניתן להראות בעליל שאין זה המקרה). השפעה מהותית מתקיימת גם במקום בו שיעור ההחזקה של הקבוצה בחברה הכלולה נמוך מ-20%, ובלבד שניתן להראות בעליל השפעה כזאת. ראה באור 4ג להלן.

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

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעות" לא קיימת הגדרה ב- IFRS – בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

יג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" –

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)  
יג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

תיקון ל- IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" – (המשך)

- חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: חייבים והשקעות אחרות

א. חייבים אחרים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
34	39	מוסדות ממשלתיים
30	30	הוצאות מראש
3,802	-	חלויות שוטפות הלוואת מוכר (ראה באור 14)
44	164	אחר
<u>3,910</u>	<u>233</u>	

ב. חייבים והשקעות אחרות

2022	2023	
371	382	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
21,966	20,551	הלוואת מוכר (ראה באור 14)
76	112	אחר
<u>22,413</u>	<u>21,045</u>	

באור 4: השקעות בחברות כלולות

א. לקבוצה השקעות ישירות ועקיפות בחברות כלולות ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 כדלקמן:

שיעור החזקה ליום 31 בדצמבר		מדינה	שם חברה
2022	2023		
20.06%	-	הולנד	PC (ראה ב' להלן)
10.58%	3.46%	ישראל	אלביט מדיקל (ראה ג' להלן)

התנועה בחברה הכלולה אלביט מדיקל המטופלת בשיטת השווי המאזני הינה כדלקמן:

2022	2023	יתרה ליום 1 בינואר רווחי (הפסדי) אקויטי כולל ירידת ערך השקעה שינוי באחוז אחזקה / מימוש השקעה (*) השפעת תנועות בשערי החליפין
9,961 (5,776) (52) 1,145	5,278 (1,503) (3,044) 173	
5,278	903	יתרה ליום 31 בדצמבר

(\*) ראה סעיף ג' להלן.

ב. השקעה ב- PC

יתרת ההשקעה ב- PC ליום 31 בדצמבר 2022 הינה אפס. במהלך שנת 2023 מימשה החברה את יתרת החזקותיה ב- PC תמורת כ- 1.7 מיליון ש"ח אשר הוכרו כרווח בדוח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה לא מחזיקה במניות PC.

ג. השקעה באלביט מדיקל

ביום ה- 13 במרס 2020 השלימה אלביט מדיקל הצעת רכש ל-133 מיליון ממניותיה. החברה השתתפה בהצעת הרכש וכתוצאה מעסקה זו החברה איבדה את שליטתה באלביט מדיקל. ממועד איבוד השליטה ועד לדוח כספי זה החברה הציגה את השקעתה באלביט מדיקל על פי שיטת השווי המאזני. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל באלביט הדמיה, רון הדסי, הינו גם יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל באלביט מדיקל. לאור כך, על אף שהחברה מחזיקה פחות מ-20%, לחברה יש השפעה מהותית באלביט מדיקל.

ביום ה- 18 ביוני 2023 אישר דירקטוריון החברה לבצע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח (הפחתת הון) במזומן בסך של כ-1.33 מיליון ש"ח (כ-0.1458 ש"ח למניה) וכן חלוקה בעין של כ-6,462 אלפי מניות אלביט מדיקל (כ-0.70676 מניית מדיקל לכל מחזיק מניית הדמיה)

מועד התשלום נקבע ובוצע ביום ה- 19 ביולי 2023 שווי המניות שחולקו היה כ- 3 מיליון ש"ח. במועד החלוקה שוחררה קרן התרגום בסך של כ- 629 אלפי ש"ח שנצברה בגין חלק זה לרווח או הפסד. לאחר חלוקה זו מחזיקה החברה כ- 3.46% ממניות אלביט מדיקל. לאור החלטת החברה שלא לחלק את כל החזקותיה במדיקל כדיבדנד בעין יתרת ההשקעה שנותרה על פי שיטת השווי המאזני ולא על פי שווי שוק כפי שהוצגה בדוחות 2022.

## השקעה בעסקה משותפת באור 5:

לקבוצה החזקה בעסקה משותפת, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 כדלקמן:

שיעור החזקה (באחוזים) ליום 31 בדצמבר		מדינה	שם חברה
2022	2023		
50%	50%	קפריסין	EPI

התנועה בהשקעות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני הינה כדלקמן:

2022	2023	יתרה ליום 1 בינואר רווחי (הפסדי) אקויטי הפחתת הון (*) השפעת תנועות בשערי החליפין יתרת השקעה ליום 31 בדצמבר יתרת הלוואה יתרה ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,002	10,587	
6,597	(204)	
(14,979)	(10,853)	
967	390	
10,587	(80)	
(10,349)	85	
238	5	

(\*) הפחתת ההון בשנת 2023 בסך של כ- 11 מיליון ש"ח נעשתה כנגד סגירת יתרת זכאים ובהתאם לכך הועבר סך של 11,914 אלפי ש"ח מקרן הפרשי תרגום שנצברה בגין פעילות חוץ זו לרווח או הפסד.

הפחתת הון בשנת 2022 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח נעשתה כנגד לקבלת מזומן.

## א. השקעה ב-EPI

1. החברה ו-PC מחזיקות כל אחת ב- 47.5% ממניות EPI. יתרת הזכויות של 5% מוחזקות על ידי יו"ר הדירקטוריון לשעבר של החברה ("VC"). מניות ה-VC אינן משתתפות בחלוקות או בתשלומים מ-EPI עד להחזר מלוא השקעת הקבוצה (קרן וריבית המחושבת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם) ב-EPI. כמו כן לחברה ול-PC, כל אחת בנפרד, זכות למנות 50% מחברי הדירקטוריון של EPI.

החברה ו-PC פועלות מכוח הסכם שליטה משותפת אשר מסדיר, בין היתר, את אופן קבלת ההחלטות ב-EPI לפיו החלטות מהותיות באסיפת בעלי מניות ובדירקטוריון יתקבלו פה אחד באסיפת בעלי המניות ו/או בהחלטה שתאושר בדירקטוריון על ידי לפחות דירקטור אחד מכל צד.

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של "EPI" Elbit Plaza India בדוחותיה הכספיים מאחר שהם חסרי משמעות לדוחות הכספיים של החברה וזאת בהתאם לנוסח סעיף 23(ב)(1) לתקנות ניירות ערך דוחות כספיים ואינם תורמים מידע נוסף מעבר למתואר להלן.

באור 5: השקעה בעסקה משותפת (המשך)2. דוח על המצב הכספי של EPI :

2022	2023	
אלפי ש"ח		
476	10	נכסים שוטפים, נטו
20,698	(170)	יתרה מול בעלי מניות
21,174	(160)	נכסים נטו (100%)
10,587	(80)	יתרה בספרים של השקעה בעסקאות משותפות (50%)

3. דוח על הרווח (ההפסד) הכולל של EPI

2022	2023	
אלפי ש"ח		
(5,550)	-	הפרשה לירידת ערך
18,968	-	רווח ממכירת חברת בת
(224)	(408)	הכנסות (הוצאות) אחרות
13,194	(408)	סך הרווח (ההפסד) והרווח (ההפסד) הכולל (100%)
6,597	(204)	סך הרווח (ההפסד) מעסקאות משותפות (50%)

4. ביום 27 במרס 2023 עדכנה החברה כי חוקרים מטעם רשות המיסים בהודו הגיעו למשרדיה של חברת Elbit Plaza India Management Services Private Limited (שהנה חברה פרטית בבעלות מלאה של EPI) (להלן: "EPM"), ביצעו חיפוש ולקחו מסמכים מסוימים הנוגעים לפעילות/עסקאות של EPM בהודו בשנים האחרונות וכן גבו הצהרות מחלק מעובדי/מנהלי EPM וכן מיועצים של EPM בהודו. בנוסף, מנהלי EPM נדרשו להמציא נתונים נוספים בקשר עם הפעילות של EPM בהודו וכן להימנע מכל דיספוזיציה בנכסי EPM.

ביום 25 במרס 2024 עדכנה החברה כי EPM התבשרה שהתקבל צו, לפיו החקירה ביחס לחלק מהשנים הסתיימה ללא הטלת כל אחריות על EPM, וביחס ליתר השנים, החקירה נמשכת והחברה תעדכן בכל התפתחות.

באור 6: זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
179	132	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
554	366	זכאים אחרים
733	498	

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	-	12
70	17	40
70	17	52

מיסים שוטפים  
מיסים בגין שנים קודמות

ב. דיני מיסים עיקריים החלים על חברות הקבוצה במקום התאגדותן:

1. ישראל:

(א) שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022 ו- 2021 הינו 23% .

(ב) החל מיום 1 בינואר 2003 נכנסו לתוקף הוראות חוק מסויימות, הנוגעות, בין היתר, לרפורמה במס בישראל לגבי אלה:

(1) מיסוי רווחים של חברות זרות הנחשבות לחברות זרות נשלטות ("CFC"), אם יתקיימו כל אלה: (1) מניותיה או הזכויות ב-CFC אינן רשומות בבורסה, ובמידה והן רשומות בחלקן, אזי פחות מ-30% מהמניות או מזכויות החברה הוצעו לציבור. (2) רוב הכנסותיהן הן פסיביות, כהגדרתן בחוק, או שמרבית הרווחים שלהן נובעים מהכנסות פסיביות; (3) שיעורי המס החלים על הרווחים הפסיביים שמקורם במדינת מגוריהם אינו עולה על 15%; וכן (4) יותר מ-50% - מאמצעי השליטה בו מוחזקים, במישרין או בעקיפין, על ידי תושבי ישראל. בהתאם להוראות הדין, בעל השליטה באותן חברות אשר להן רווחים שלא שולמו, כהגדרתן בחוק, ייחשב כאילו חולק כדידידנד המייצג את חלקו ברווחים ("דידידנד רעיוני").

(2) מיסוי דידידנד המתקבל בישראל, מתוך רווחים שנוצרו או נצברו בחו"ל וכן דידידנד שמקורו בחו"ל.

על דידידנד רעיוני ו/או חלוקת דידידנד מחו"ל כאמור יחול שיעור מס חברות בניכוי מס במקור אשר היה משולם בחו"ל בגין אותו דידידנד, אילו חולק בפועל.

(3) שיעור מס רווח הון הינו שיעור מס חברות.

(4) שיטת קיזוז הפסדים - בגין הפסדים עסקיים, הפסדי הון, הפסדים פסיביים, הפסדי ניירות ערך סחירים והפסדי CFC.

ג) מס תיאורטי:

ההתאמה בין סכום המס, שהיה חל שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל, נובעת רובה ככולה מרווחי הון בגין מימוש השקעות אשר קוזזו מהפסדי הון להעברה משנים קודמות, מאי זקיפת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס כאמור בסעיף 2 להלן ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי.



באור 7: מיסים על הכנסה (המשך)

3. הקבוצה לא רשמה נכסי מסים נדחים בגין הפריטים הבאים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
152	14
143,994	143,602
144,146	143,616

הפרשי עיתוי - הכנסות והוצאות  
הפסדים מועברים וניכויים לצרכי מס

ד. שומות מס סופיות

לחברה ולחלק מהחברות בנות הישראליות שומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2017. חלק מחברות הקבוצה הזרות קיבלו שומות מס סופיות ואילו אחרות לא נשמו מאז התאגדותן.

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-612,115 אלפי ש"ח בגינם לא יצרה החברה נכסי מיסים נדחים בדוחותיה בכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 כתוצאה מאי וודאות לגבי ניצולם.

באור 8: התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות

תביעות משפטיות מסוימות הוגשו כנגד חברות בקבוצה. לדעת ההנהלת הקבוצה נכללו הפרשות מתאימות בהתאם לסבירות התביעות בדוחות הכספיים בגין החשיפה הכרוכה בתביעות אלה.

התביעות המהותיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 מפורטות להלן:

- ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי נגד החברה הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית. עניינה של התובענה בטענה, כי החברה אינה מנגישה, כביכול, את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה (מערכות המגנא והמאיה בהתאמה) ובכך מונעת או מצמצמת, כביכול, את האפשרות של אנשים עם מוגבלות לקבל מידע מדיווחים אלו. זאת, בניגוד, כביכול, להוראות חוק שוויון זכויות אנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013. הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל האנשים עם מוגבלות אשר נמנעה או צומצמה אפשרותם לקבל מידע מהמסמכים שהוגשו על ידי החברה במסגרת דיווחיה במערכות המגנא והמאיה, בשל היעדר הנגשת המסמכים הנ"ל לפי הוראות הדין, החל מיום 26.10.2017 ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה. התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ- 7.5 מיליוני ש"ח. לחברה ניתנה ארכה למועד הגשת תשובה לבקשת האישור וזאת עד להכרעה באשר לאופן בירור כלל ההליכים שהוגשו באותו עניין. ביום 3 במרס 2022, התקיים דיון מאוחד בכלל הבקשות לאישור בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בפני כבוד השופט חאלד כבוב, במסגרתו הוצע על ידי בא כוחן של המשיבות מתווה לפיצול הדיון אשר אושר ביום בהחלטת בית המשפט ביום 6 במרס 2022, כדלהלן: (א) תחילה תוגש תשובה מאוחדת מטעם כלל המשיבות בה תועלנה הטענות המשפטיות הכלליות והמשותפות לכלל בקשות האישור עד ליום 28 באפריל 2022; ו-(ב) ככל שבית

באור 8: התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

המשפט ידחה את הטענות המשפטיות כאמור, תבברנה טענותיהן העובדתיות הפרטניות של כל אחת מהמשיבות בנפרד, לרבות ביחס לסוגיית הנזק. תשובה מאוחדת מטעם כלל המשיבות, לרבות החברה, ביחס לשאלות המשפטיות הכלליות המשותפות לבקשות האישור השונות, הוגשה ביום 20 ביולי 2022.

ביום 12 בינואר 2023 הגישו המבקשים בבקשות האישור את התייחסותם לתשובה המאוחדת של המשיבות ביחס לשאלות המשפטיות. במסגרת דיון שהתקיים ביום 16 בפברואר 2023 בפני כב' השופט עודד מאור, הציע בית המשפט כי כל בקשות האישור יידחו על הסף, בהסכמת הצדדים וללא צו להוצאות. ביום 2 במרס 2023 השיבו המבקשים כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט לדחיית כל הבקשות ללא צו הוצאות. ביום 5 במרס 2023, ניתן פסק דין הדוחה את כל הבקשות ללא צו להוצאות.

## 2. הליכים משפטיים נוספים במהלך העסקים השוטף:

(א) ביום 12 באוגוסט 2020 נחתם הסכם בין בעל המניות, פירסט ליברה ישראל בע"מ (להלן: "ליברה"), החברה, PC, משרד עורכי הדין איידן תירוש ושות' (להלן: "משרד איידן תירוש") ומשרד עורכי הדין גרוס ושות' (שהנם עורכי הדין של החברה) (להלן: "משרד גרוס ושות'") (להלן ביחד: "הצדדים להסכם המימון") ולפיו ליברה תממן הגשת תביעה חדשה על ידי החברה ו-PC (החברה ו-PC תקראנה להלן ביחד: "החברות") כנגד גורמים מסוימים (כולל נושאי משרה לשעבר בחברה ו-PC) שהיו מעורבים בעסקה של החברות משנת 2011 למכירת נכסי נדל"ן בארה"ב (להלן: "הסכם המימון", "התביעה החדשה" ו- "הנתבעים", בהתאמה) וכן כי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' ייצגו את החברות במסגרת התביעה החדשה. הצדדים להסכם המימון הסכימו, במסגרת הסכם המימון, כי כל תמורה שתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתקבל כזו), בין מכוח פסק דין, בין מכוח פשרה, בין ישירות מהנתבעים ובין על ידי מי בשמם (להלן: "כספי התביעה"), תחולק (לאחר שהועברה לידי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' בנאמנות עבור הצדדים להסכם המימון) על ידי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות', בין הצדדים להסכם המימון, והכל כמפורט בהסכם המימון, כך שהחברה זכאית ל- 50% מיתרת כספי התביעה (לאחר החזר הוצאות לליברה בתוספת ריבית). לצורך הבטחת חלוקת כספי התביעה כאמור בהסכם המימון, החברה יצרה שעבוד מתאים לטובת ליברה, בעל המניות, משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' על כספי התביעה.

בחודש אוקטובר 2020 החברה ו-PC הגישו כתב תביעה כאמור, לבית המשפט המחוזי תל אביב, המחלקה הכלכלית, כנגד הנתבעים. התביעה שהוגשה הינה תביעה כספית בסך של 60,000,000 ש"ח וכן לסעד של מתן חשבונות. כתב התביעה מעלה טענות בגין מעשי מרמה והונאה שהתבצעו כלפי התובעות ואשר הביאו להוצאה של כספים מקופת החברות וגרמו לנזקים לחברות לרבות בדרך של קנסות מנהליים.

ביום 2 בפברואר 2021, אחד הנתבעים, מר רן שטרקמן הגיש בקשה לסילוק התביעה כנגדו על הסף. ביום 5 באפריל 2021, בית המשפט דחה את הבקשה. יצוין כי ערעור שהוגש לבית המשפט העליון בגין החלטה זו נדחה.

ביום 4 באפריל 2021, הגיש נתבע נוסף, מר פיליפ מאייר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגדו וביום 10 באוגוסט 2021, הבקשה התקבלה וניתן פסק דין. ביום 14 בנובמבר 2021, החברה ו-PC הגישו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין כאמור. כמו כן, מר פיליפ מאייר הגיש ערעור מטעמו בגין הוצאות המשפט שנפסקו לזכותו. בעקבות דיון שהתקיים בבית המשפט העליון ביום 31 במאי 2023, התקבלה בקשת הערעור של אלביט ופלאזה על ידי בית המשפט העליון, ואלביט ופלאזה ימשיכו לנהל את ההליך המשפטי בבית המשפט המחוזי כאשר כל צד שומר את טענותיו במסגרת ההליך העיקרי.

באור 8: התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

## 2. הליכים משפטיים נוספים במהלך העסקים השוטף: (המשך)

ביום 14 בספטמבר 2021, נתבע שלישי, מר דוד זיסר הגיש גם כן בקשה לסילוק על הסף של התביעה נגדו. יצוין, כי בעקבות בקשות החברה ו-PC, ביום 4 בנובמבר 2021, בית המשפט הורה על עיכוב הדיון בבקשת הסילוק של הנתבע השלישי עד להכרעת בית המשפט העליון בערעור על ההחלטה לסלק את התביעה נגד מר פיליפ מאיר. בהתאם לקבלת הערעור בעליון כאמור לעיל, ההליכים כנגד כל הנתבעים בבית המשפט המחוזי התחדשו.

ביום 19 ביוני 2023 עדכנה החברה כי הושג הסכם פשרה בין שניים מהגורמים שהיו מעורבים במכירת מרכזים מסחריים בארה"ב בשנת 2011. בית המשפט אישר את הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין והטיל על פרטיו איסור פרסום. לפי הוראות הסכם הפשרה חלקה של החברה התקבל על פני תקופה של מספר חודשים. חלקה של החברה בפשרה זו הוכרה בדוחות הכספיים השנתיים.

ההליך בבית המשפט ממשיך להתנהל כנגד שני הנתבעים הנוספים, וקבועים מועדים להליכים מקדמיים בין הצדדים. קדם משפט נקבע ליום 17 ביוני 2024.

## (ב) הליכים משפטיים בין פלאזה לבין ממשלת רומניה בקשר עם פרויקט הקאסה רדיו

בשנת 2002 החליטה ממשלת רומניה להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על קרקע בבוקרשט רומניה הידועה בשם "קאסה רדיו" (להלן: "הפרויקט"). בשנת 2003 נחתם הסכם שותפות ציבורית-פרטית ("הסכם PPP") בין ממשלת רומניה לבין שתי חברות פרטיות הרשומות בטורקיה ובבריטניה בקשר עם פיתוח הפרויקט. בשנת 2005 הנהלת החברה החלה במגעים על מנת להשתלב בפרויקט. בשנת 2006 נחתם תיקון להסכם PPP והחברה ופלאזה (שבאותו מועד היתה חברה בשליטת החברה) הצטרפו להסכם ה-PPP.

כחלק מההסכם PPP אמור היה להיות מוקם בניין אשר ישרת את הממשלה הרומנית. לאור דרישות האיחוד האירופי לעניין התאמת מבנה המשמש גופים ממשלתיים וכן לאור אי העמידה בלוחות הזמנים כאמור, פלאזה ניסתה לפנות לממשלת רומניה על מנת לקיים משא ומתן להתאמת הסכם ה-PPP למצב שנוצר, אך ניסיונות אלה נותרו ללא מענה ושיתוף פעולה מטעם הממשלה הרומנית. כך, שלמעשה בפועל לא ניתן היה להשלים את הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם ה-PPP.

לאור האמור לעיל, ביום 16 במאי 2022 הגישה פלאזה למרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות, בקשה לפתיחה בהליך בוררות כנגד ממשלת רומניה. במסגרת בקשה זו, ציינה פלאזה כי היא זכאית לפיצוי מלא בגין ההפסדים שנגרמו לה כתוצאה מאי שיתוף הפעולה מצד ממשלת רומניה אשר מנעו אפשרות לניהול משא ומתן לטובת ביצוע ההתאמות הנדרשות בהסכם ה-PPP. כמו כן, עתרה פלאזה לפיצוי בגין אובדן רווח פוטנציאלי והוצאות משפטיות, לרבות הוצאות שתידרש בהן כחלק מניהול הליך הבוררות.

ביום 6 באפריל 2023 פלאזה הגישה ראיות מטעמה. יצוין, כי המותב המנהל את הליך הבוררות דחה את בקשת ממשלת רומניה לפיצול של הליך הבוררות בשל היעדר סמכות שיפוטית, ביחס לחלק מהנושאים. כמו כן, ביום 12 ביולי 2023, חברת פלאזה קיבלה דרישת תשלום מטעם משרד האוצר הרומני, מכוח הסכם PPP. פלאזה דחתה את טענות משרד האוצר הרומני. נכון למועד דוח זה, הליך הבוררות ממשיך להתנהל.

באור 8: התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

במסגרת התכתבויות בין פלאזה לבין ממשלת רומניה (לאחר פתיחת ההליך המשפטי האמור), ממשלת רומניה הפנתה את מכתביה וטענותיה (לרבות טענות

לנזקים בקשר עם העובדה שהפרייקט לא יצא אל הפועל) לכל הגורמים השונים שהיו חתומים על הסכם ה-PPP, לרבות החברה וזאת על אף שהחברה איננה צד להליך המשפטי ולא היתה מעורבת בפועל בפרוייקט.

החברה ממשיכה לעקוב אחר ההליך האמור ולבחון את ההשלכות שעשויות להיות לו על החברה עצמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה אינה מחזיקה במניות פלאזה.

ג) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, החברה והחברות הבנות שלה מעורבות בהליכים משפטיים שונים המתייחסים למהלך העסקים השוטף. למרות שאי אפשר להעריך את התוצאה הסופית של תביעות אלה במועד זה, ההנהלות של חברות אלה מאמינות, בהתבסס על ייעוץ משפטי, שתביעות אלה, כל אחת לחוד וביחד, לא צפויות להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## ב. התחייבויות תלויות אחרות

### 1. שיפוי דירקטורים ומנהלים של החברה:

האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרה הענקת התחייבות שיפוי צפוי לדירקטורים ולמנהלים של החברה (כולל תמורת שירותם כמנהלים בחברות הבנות של החברה, ככל ורלוונטי). בגבול אחריות שלא יעלה על 40 מיליון דולר ארה"ב והכול בנוסף לסכום ששולם (באם שולם) על ידי חברות ביטוח על פי פוליסות הביטוח היקיימות. דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו גם מתן פטור למנהלים מחבות לכל נזק שנגרם על ידי הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

### 2. שיפויים הקשורים למכירת/רכישת נכסי נדל"ן:

במסגרת העסקאות למכירת הנדל"ן של הקבוצה וכן עסקאות נוספות, החברה התחייבה לשפות את הקונים האמורים על כל הפסדים ועלויות שייגרמו להם בקשר לעסקאות המכירה. השיפויים כוללים בדרך כלל: (1) שיפויים בגין תוקף הבעלות על הנכסים ו/או המניות שנמכרו (כלומר, הנכסים ו/או המניות שנמכרו נמצאים בבעלות הקבוצה וחופשיים מכל שיעבוד ו/או משכנתא שהם ודומיהם). שיפויים אלה מתקיימים בדרך כלל לעד ומוגבלים לגובה מחיר הקנייה בכל עסקה וכן (2) שיפויים בגין ייצוגים וערבויות אחרים כלולים בהסכמי המכירה (כגון, פיתוח הפרוייקט, אחריות לפגמים בפיתוח הפרוייקט, נושאי מס, נושאי סביבה, עובדים ואחרים). שיפויים אלה מוגבלים בזמן ומוגבלים בדרך כלל לאחוזים מסוימים ממחיר הקנייה.

עוד יצוין כי החברה הינה צד להסכמים שחתמו חברות בנות (בעבר ובהווה) לרכישת קרקעות/פעילויות/חברות ובשל כך במקרה של הפרה, מחלוקת או אי סדרים החברה עלולה להיות צד לתביעה/ דרישה אם בכלל מגורמים שלישיים.

באור 9: הון מניות

הרכב:

מניות רגילות ללא ע.ג.		הון מניות רשום
2022	2023	
מספר המניות		
50,000,000	50,000,000	
9,190,808	10,640,084	הון מניות מונפק ונפרע
9,143,163	10,592,438	הון רשום למסחר

המניות הרגילות מעניקות למחזיקים בהן את כל הזכויות שנצברו לבעל מניות של החברה, בין היתר, הזכות לקבלת הודעות ולהשתתף באסיפות בעלי מניות; לכל מניה מוחזקת, הזכות לקול אחד באסיפות בעלי המניות; וכן לחלוק באופן שווה, על בסיס למניה, בדיבידנד ובחלוקות אחרות לבעלי המניות של החברה כפי שיוכרז על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנון החברה ולחוק החברות בישראל, זכויות בפירוק החברה בהתאם לתנאי הדין החל ותקנון החברה. כל המניות הרגילות מדורגות פארי פאסו בכל המובנים זו עם זו.

לעניין הקצאת המניות ראה באור 11(א)4להלן.

ביום 6 במרס 2023 פנתה החברה לבית המשפט בבקשה לביצוע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח של עד 30 מיליון ש"ח. ביום ה- 12 במאי 2023 אישר בית המשפט את ביצוע החלוקה.

ביום ה- 18 ביוני 2023 אישר דירקטוריון החברה לבצע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח (הפחתת הון) במזומן בסך של כ-1.33 מיליון ש"ח (כ-0.1458 ש"ח למניה) וכן חלוקה בעין של כ-6,462 אלפי מניות אלביט מדיקל (כ-0.70676 מניית מדיקל לכל מניית אלביט הדמיה) מועד התשלום נקבע ובוצע ביום ה- 19 ביולי 2023 שווי המניות שחולקו היה כ- 3 מיליון ש"ח.

ביום ה- 30 למרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (כ-0.5 ש"ח למניה) מועד התשלום נקבע ובוצע ביום ה- 26 באפריל 2022.

ביום ה- 23 ליוני 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (כ-0.60154 ש"ח למניה) מועד התשלום נקבע ובוצע ביום ה- 30 ביוני 2022.

ביום ה- 24 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בסך כולל של עד 2.5 מיליון ש"ח. תקופת התוכנית הינה לשנה (דהיינו עד ליום ה- 23 במרס 2022). נכון לשנת 2021 ועד לפקיעת התוכנית רכשה החברה כ- 48 אלף מניות תמורת סך כולל של כ- 304 אלפי ש"ח.

ביום ה- 24 למרס 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 2.5 מיליון ש"ח (כ-0.272 ש"ח למניה) מועד התשלום נקבע ובוצע ביום ה- 19 באפריל 2021.

באור 10: פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			א. הוצאות הנהלה וכלליות:
2,663	2,146 (*)	1,089	שכר עבודה, משכורות ונלוות
526	596	419	גמול וביטוח דירקטורים
601	778	1,149	שירותים מקצועיים
489	393	456	אחרות
(811)	(590) (*)	(240)	בניכוי השתתפות מדיקל בהוצאות שכר ושירותים (*)
3,468	3,323	2,875	

(\*) במהלך שנת 2022 בוטל הסכם הניהול (לפרטים ראה ביאור 11(8) להלן).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			ב. הוצאות מימון:
-	407	-	הפסד מהשקעה בניירות ערך סחירים
43	131	26	הוצאות מימון אחרות
43	538	26	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			ג. הכנסות מימון:
1,667	2,366	2,061	ריבית על פיקדונות, חייבים ויתרות חובה
-	-	310	רווח מהשקעה בניירות ערך סחירים
1,667	2,366	2,371	

			ד. הפסד למניה (*):
			הפסד בסיסי ומדולל למניה:
			להלן פירוט ההפסד ומספר המניות הרגילות
			הממוצע המשוקלל ששימשו בחישוב
			ההפסד הבסיסי למניה:
(20,498)	(311)	(18,143)	הפסד מפעילות נמשכת
			ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו
9,161	9,143	9,747	לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

(\*) הרווחים וההפסדים ששימשו בחישוב ההפסד המדולל למניה זהים לאלה ששימשו לחישוב ההפסד הבסיסי למניה.

באור 11: צדדים קשורים

## א. עסקאות עם צדדים קשורים

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ב.ד. פיננסים הינה בעלת שליטה בחברה.
  2. ביום ה- 8 במאי 2023 בד פיננסים 2020 בע"מ רכשה כ- 24.98% ממניות החברה והפכה להיות בעלת עניין בחברה.
  3. ב- 9 במאי 2023 חדל איזי אליאס לכהן כדירקטור בחברה וב- 18 במאי 2023 מונו מר אליהו קנפלאר ומר דרור נגל לכהן כדירקטורים.
  4. ביום 7 ביוני 2023 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, ביום 17 ביולי 2023 קיבלה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות:
    1. מינוי מחדש של הדירקטורים מר רון הדסי, מר אליהו יורש, מר אליהו קנפלאר ומר דרור נגל.
    2. לאשר הענקת כתב שיפוי ופטור לדירקטורים מר אליהו קנפלאר ומר דרור נגל.
    3. לאשר הקצאה פרטית חריגה לבד פיננסים 2020 בע"מ שבעקבותיה תהפוך לבעלת דבוקת שליטה בחברה. החברה תקצה לניצעת, בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו במסגרת הסכם ההשקעה, 1,449,275 מניות רגילות של החברה במחיר למניה של 6.9 ש"ח ובתמורה כוללת של 10,000,000 ש"ח, בכפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד והנפקת זכויות.
    5. ביום 24 ביולי 2023 עדכנה החברה כי המחיר למניה בהקצאה הפרטית לבד פיננסים 2020 הותאם לחלוקת הדיבידנדים במזומן ובעין ויעמוד על 6.44 ש"ח למניה.
    6. ביום ה- 28 ביולי 2023 התקבל אישור הבורסה להקצאה וביום ה- 30 ביולי 2023 בוצעה ההקצאה בפועל. כתוצאה מהקצאה זו הפכה בד פיננסים לבעלת שליטה בחברה. תמורת ההקצאה קיבלה החברה כ- 9,333 אלפי ש"ח
    7. הסכם דמי ניהול בין החברה לאלביט מדיקל
- ביום 1 בפברואר 2018, האסיפה הכללית של החברה אישרה את התקשרות החברה בהסכם ניהול ובהסכם שירותים חדש עם אלביט מדיקל, למשך תקופה של שלוש שנים החל מחודש נובמבר 2017. על אף שהחברה איבדה שליטה באלביט מדיקל במרס 2020, כאמור בבאור 4 לעיל, הסכם הניהול נשאר בתוקף עד נובמבר 2020.
- ביום 12 באוגוסט 2020, אשרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון אלביט מדיקל להאריך את הסכם הניהול והשירותים בין החברה לבין אלביט מדיקל לתקופה של שנתיים נוספות ובתמורה מופחתת בשיעור של 10%, כאשר כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל את ההסכמים כאמור בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.
- במסגרת ההסכמים תעניק החברה לאלביט מדיקל:
- שירותי יושב ראש דירקטוריון פעיל, שירותי מנכ"ל ושירותי סמנכ"ל כספים, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך כולל של 67 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין עד נובמבר 2020. ומנובמבר 2020, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך כולל של 60.3 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן - "הסכם הניהול").
- מתן שירותים נוספים על ידי החברה, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 8 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין עד נובמבר 2020. ומנובמבר 2020, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך כולל של 7.2 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן - "הסכם השירותים").
- החל מיום 1 בספטמבר 2022 בוטל הסכם דמי הניהול בין החברה לאלביט מדיקל והסכם השירותים עודכן לתמורה של 12.5 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין.
8. לעניין הסכם פשרה עם דירקטור ובעל עניין בחברה ראה באור 11(ה) להלן.

באור 11: צדדים קשורים (המשך)ג. הטבות לאנשי מפתח

1. לעניין שיפוי דירקטורים ראה באור 8ב(1).
2. עדכון בתנאי ההעסקה של מר רון הדסי – מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה.  
 החל מיום 1 בספטמבר 2022, היקף משרתו של מר רון הדסי כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה פחת מ- 65% ל- 50%.  
 עלות שכרו הכוללת של מר רון הדסי, הופחתה מסך של כ-91.5 אלפי ש"ח בחודש לסך של כ-37.5 אלפי ש"ח בחודש.  
 מענק ההסתגלות של מר רון הדסי, נשאר ללא שינוי ויהיה בסך של כ-560 אלפי ש"ח. ביתר תנאי ההסכם לא יחולו שינויים.  
 עדכון תנאי ההעסקה של מר רון הדסי הנו לאור החלטת החברה ואלביט מדיקל לסיים את ההתקשרות בהסכם ניהול ביניהן שמכוחו החברה העמידה לאלביט מדיקל שירותי נושאי משרה, לרבות שירותיו של מר רון הדסי כמנכ"ל וי"ר דירקטוריון אלביט מדיקל.
- ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 11(א) לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד – 2023, את הארכת תקופת כהונתו של מר רון הדסי כמנכ"ל החברה במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה של ארבעה חודשים, עד ליום 30 באפריל 2024.
- כמו כן, ביום 29 בנובמבר 2023, עדכן מר רון הדסי כי בכוונתו לסיים את תפקידו כמנכ"ל החברה ביום 30 באפריל 2024.
- ג. להלן טבלה המציגה את עסקאות צדדים קשורים והטבות (כולל מענקים) שניתנו לאנשי הניהול המרכזיים בקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			משכורות, גמול דירקטורים ומענקים הטבות לאחר סיום העסקה
בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה אלפי ש"ח	אנשי מפתח ניהוליים אחרים	
413	349	468	
42	-	47	
455	349	515	
1	6 (*)	1	

מספר המקבלים (כולל דירקטורים)

(\*) לענין שינוי מצבת הדירקטורים בחברה ראה באור 11(א) לעיל.



באור 11: צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה אלפי ש"ח	אנשי מפתח ניהוליים אחרים	
845	508	513	משכורות, גמול דירקטורים ומענקים הטבות לאחר סיום העסקה
294	-	115	
1,139	508	628	
1	8	1	מספר המקבלים (כולל דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021			
בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה אלפי ש"ח	אנשי מפתח ניהוליים אחרים	
1,088	422	545	משכורות, גמול דירקטורים ומענקים הטבות לאחר סיום העסקה
121	-	105	
1,209	422	650	
1	9	1	מספר המקבלים (כולל דירקטורים)

ד. יתרות עם צדדים קשורים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	58
10,349	-

יתרות חובה:

EPI

יתרות זכות:

EPI

ה. ב- 2 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית את הסכם הפשרה עם מר איזי אליאס (בעניין כספים שהגיעו לו, לטענתו, בגין הסכמים לתשלומי בונוסים שנחתמו עימו בעבר ובגין תרומתו לעסקת בנגלור) ותשלום בונוס בסך 90 אלף אירו דרך EPI (חלק החברה 45 אלף אירו (כ- 169 אלף ש"ח) נרשם במסגרת רווחי אקויטי).

באור 12: מגזרי פעילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מחזיקה רק בהשקעות בחברות כלולות וחזרה לפעול שוב בתחום הנדל"ן.

החברה בחנה את מבנה האחזקות החדש מבחינת ניהול והערכות ביצועים על מנת לקבוע קיומם, אם בכלל, של מגזרי פעילות וקבעה כי אין מגזרי פעילות בחברה בשלב זה בהיקף כלכלי הדורש מתן מידע על מגזרים ולכן מידע זה לא נכלל בדוחות כספיים אלה.

באור 13: מכשירים פיננסייםא. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ב. יתרות מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

## 1. הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
27,825	37,805
26,360	21,271
4,250	3,735
(1) 5,649	382
<u>64,084</u>	<u>63,193</u>
594	498
<u>594</u>	<u>498</u>

## נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות וחייבים בעלות מופחתת  
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר (\*)  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (\*)

## התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

(\*) רמה 1 במידרג השווי ההוגן

(1) לענין מניות אלביט מדיקל – ראה באור 4(ג)

2. מידע נוסף:

לעניין הכנסות והוצאות מימון הנובעות מהמכשירים הפיננסיים הנ"ל ראה באור 10(ב) ו-10(ג).

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים המתייחסים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעורי ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

סיכון שוק - הינו הסיכון כי השווי ההוגן או תזרים המזומנים העתידי של מכשירים פיננסיים ישתנו עקב שינויים במחירי השוק.

סיכון אשראי - הינו הסיכון להפסד כספי לקבוצה אם צד נגדי למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

סיכון נזילות - הינו הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות במועד פירעונם.

תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות למזעור ההשפעות השליליות האפשריות על התוצאות הכספיות של הקבוצה.

באור 13: מכשירים פיננסיים (המשך)

דירקטוריון החברה נושא באחריות כוללת להקמת ופיקוח על מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה. הדירקטוריון מנהל את הסיכונים הניצבים בפני הקבוצה ומאשר כי כל הפעולות הנדרשות נעשו או נעשות על מנת להתמודד עם החשיפות הרלוונטיות. לקבוצה חשיפה לסיכונים הבאים הקשורים למכשירים פיננסיים:

1. סיכון מטבע חוץ:

סיכוני מטבע חוץ נגזרים מעסקאות שבוצעו ו/או נכסים והתחייבויות פיננסיים המוחזקים במטבעות השונים ממטבע הפעילות של הקבוצה שביצעה את העסקה או החזיקה בנכסים ובהתחייבויות פיננסיים אלה. על מנת למזער חשיפה זו, מדיניות הקבוצה הינה להחזיק בנכסים והתחייבויות פיננסיים במטבע שהוא מטבע הפעילות של הקבוצה. מטבע הפעילות של החברה הינו השקל והיא מחזיקה בהלוואת מוכר הרדיסון שהינה נכס מהותי באירו.

הטבלה הבאה מדגימה את מבחן הרגישות לשינויים אפשריים סבירים בשערי החליפין של האירו מול השקל, כאשר כל שאר המשתנים קבועים. ההשפעה על הכנסות החברה לפני מס נובעת משינויים בשווי ההון של נכסים והתחייבויות כספיים.

שינוי בשער האירו	השפעה על ההכנסה לפני מס	שינוי בשער האירו	השפעה על ההכנסה לפני מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2023	+10%	2,262	-10%
2022	+10%	2,292	-10%
		(2,262)	(2,292)

חשיפת החברה לשינויים בשערי מטבע חוץ בגין כל המטבעות האחרים אינה מהותית.

2. סיכון אשראי:

בהקשר לסיכון האשראי של הלוואת המוכר ראה ביאור 2(יב) לעיל ובאור 14 להלן.

ד. שווי הון:

הנכסים בדוחות הכספיים שאינם מוצגים על-פי שווים ההון, עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההון.

באור 14: - הלוואת מוכר מלון הרדיסון

ביום 29 בנובמבר 2017 הודיעה החברה כי חברה בת בבעלותה המלאה (להלן: "המלווה") חתמה על הסכם מכירה סופי (להלן: "ההסכם") למכירת מלוא אחזקותיה (המהוות כ - 98.2% הון המניות המונפק) בחברה ("SPV") המחזיקה במתחם מלון רדיסון בבוקרשט, רומניה, חלק מהתמורה נטו בסך 8 מיליון אירו שימשה למימון הלוואה לרוכש שניתנה לתקופה של 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של 5% לשנה (להלן: "הלוואת מוכר").

הלוואת המוכר שימשה כבטוחה להתחייבות לאחר סיום העסקה של ה - SPV, לפיה הרוכש רשאי לקזז הפסדים אשר עשויים להיגרם לו כתוצאה מהפרה של התחייבויות או בגין שיפויים מסוימים שניתנו על ידי החברה במסגרת הסכם המכירה והחברה ערבה להם. בנוסף, העניקה החברה כתב ערבות לטובת הרוכש לפיו התחייבה למלא את התחייבויותיו וחובותיה על פי ההסכם (אם וככל שהחברה לא תעשה זאת).

ביום 2 באפריל 2019 הודיעה החברה כי קיבלה הודעה מרוכש מלון "רדיסון" ברומניה בו נטען כי הרוכש זכאי לשיפוי בסך של כ- 3 מיליון אירו בשל הפרה לכאורה של התחייבויות מסוימות של חברת הבת בהסכם המכירה ("ההודעה"). בהודעה הודיע הרוכש לחברה כי הגיש תביעות במסגרת הפוליסות לביטוח אחריות ושיפוי וביטוח בעלות על הנכס שנרכשו במסגרת ההסכם, אשר נקבע כי מקום בו ניתן לצפות

באור 14: - הלוואת מוכר מלון הרדיסון (המשך)

באופן סביר כי הפסד הנובע מתביעת אחריות יכולה על ידי פוליסות ביטוח כאמור, הרוכש ינסה תחילה לכסות הפסד כאמור מתוך התמורה ששולמה במסגרת פוליסות אלו. החברה דחתה את טענות הרוכש.

במהלך שנת 2020 המוכר פנה אל החברה מספר פעמים בבקשה לדחות את מועדי הפירעון של ההלוואה וזאת לאור ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה על פעילות המלון וכפועל יוצא על תזרים המזומנים של הרוכש.

בחודש מאי 2022 הודיעה החברה כי חתמה על התיקון להסכם ההלוואה עם הרוכש, כדלהלן:

א. קרן ההלוואה תופחת, רטרואקטיבית, ליום ה- 31 בדצמבר 2021, בסך של 800 אלף אירו (כ-2,816 אלפי ש"ח) ותעמוד על כ- 7,172 אלפי אירו (כ- 25,245 אלפי ש"ח אשר מתוכם כ- 352 אלפי ש"ח מוצגים בזמן קצר).

ב. לוח הסילוקין של הלוואת המוכר יעודכן כדלהלן:

מועד תשלום	קרן	סכום לתשלום (באלפי אירו)	
		ריבית	סה"כ
יוני 2022	50	-	50
דצמבר 2022	50	-	50
יוני 2023	350	-	350
דצמבר 2023	285	715	1,000
יוני 2024	1,836	164	2,000
דצמבר 2024	4,601	117	4,718

ג. הרוכש מוותר על כל טענותיו בקשר להסכם ההלוואה ובקשר לערבות ושיפוי שניתנו לו על ידי החברה, ולא יוכל להעלות טענות עתידיות כנגד התחייבותו לפרוע את ההלוואה במלואה ובהתאם ללוח הזמנים לעיל. הערבות והשיפוי שנתנה החברה יבוטלו.

ביום 18 ביוני 2023 התקבל תשלום קרן בגין הלוואת הרדיסון בהתאם ללוח הסילוקין בסך כולל של כ- 350 אלפי אירו.

ביום 22 בנובמבר 2023 דווחה החברה כי הלווה פנה אליה בבקשה לדון בפריסה של לוח הסילוקין של ההלוואה וזאת לאור הירידה בביצועי המלון.

ב- 18 בדצמבר 2023 הלווה לא העביר את תשלום הקרן והריבית בסך של מיליון אירו על פי לוח הסילוקין המעודכן.

בעקבות כך, ביום 20 בדצמבר 2023, שלחה החברה, באמצעות באי כוחה, מכתב דרישת תשלום והתראה טרם נקיטה בהליכים משפטיים לגביית תשלומי ההלוואה. על פי ההסכם, לרוכש יש 90 יום "זמן ריפוי" במהלכם לא ניתן לנקוט בפעולות נגדה. הרוכש ביקש מהחברה להמתין עד למיצוי הליך המו"מ מול הבנק המממן ולאחר שיסיימו את מחזור החוב מול הבנק המממן הם מתכוונים להציע לחברה הצעה לפריסת ההלוואה. בינתיים החברה ניהלה מספר שיחות עם הרוכש לגבי פתרונות אפשריים ואולם מדובר בגישושים ראשוניים.

במקביל, החברה פנתה אל הבנק המממן ועדכנה אותו על כוונותיה וזאת על מנת להפעיל לחץ על הבנק המממן לקחת בחשבון גם את החוב מול החברה והדרישה לפירעונו כאשר הוא מסכם את תנאי המימון מחדש עם הרוכש.

בנוסף, החברה יצרה קשר עם משרד עורכי דין הולנדי ובעצה עמו הוחלט להמתין עד לתום תקופת הריפוי. ככל ובתום תקופת הריפוי הרוכש לא ישלם את החוב או יגיע להסדר מול החברה, החברה תבחן יחד עם משרד עורכי דין הולנדי כיצד לפעול לשם מיצוי זכויותיה.

ביום 25 במרס 2024 עדכנה החברה כי ביום 21 במרס 2024, היא התקשרה עם הרוכש בהסכם stand still ("הסטנד סטיל"), שלהלן עיקרי תנאיו:

1. תוך 10 ימי עסקים ממועד החתימה על הסטנד סטיל, ישלם הרוכש לחברה סך של 500 אלפי אירו על חשבון התשלום אשר היה אמור להתבצע, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, ביום 18 בדצמבר, כך שיתרת ההלוואה תפחת לסך של כ- 6,438 אלפי אירו (להלן: "יתרת ההלוואה") ובמהלך תקופת הסטנד סטיל (כהגדרתה להלן) היא תישא ריבית שנתית בשיעור של 15%).
2. בתמורה לביצוע התשלום כאמור בסעיף 1 לעיל, החברה הסכימה שלא לנקוט בהליכים כלשהם כנגד הלווה וזאת ממועד החתימה על הסטנד סטיל ועד ליום 31 ביולי 2024 (להלן: "תקופת הסטנד סטיל"), כאשר עם סיומה של תקופת הסטנד סטיל, כלל הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים יעמדו בתוקף.
3. הלווה מסר לחברה שבכוונתו לפעול בתקופת הסטנד סטיל על מנת לגבש פתרון להסדרת ההלוואה.
4. מועד התשלום של יתרת הסכום שהיה קבוע ליום 18 בדצמבר 2023 – בסך של 500,000 אירו – נדחה למועד שהנו 10 ימי עסקים לאחר תום תקופת הסטנד סטיל.
5. יצוין, כי ככל שהלווה לא יבצע את התשלום כאמור בסעיף 1 לעיל, אזי תקופת הסטנד סטיל תסתיים.

ביום ה- 27 במרס עדכנה החברה כי התשלום בסך 500 אלפי אירו התקבל.

החברה בחנה את סיכון האשראי של ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 על פי הקריטריונים ב-IFRS9 באמצעות מעריך שווי חיצוני.

כדי לאמוד את הפסדי האשראי הצפויים בהלוואת המוכר, יושם מודל מובנה (Structural Model) בבואק שולס ומרטון כאשר ריבית חסרת הסיכון שבשימוש במודל המובנה, מוחלפת בתוחלת התשואה הנדרשת על נכסי החברה. פרמטרים עיקריים ששימשו בעבודה:

1. סטיית תקן של נכסי החברה – 30%
2. תקופת המודל – תקופת המודל שנלקחה הינה המח"מ המשוער של הלוואת המוכר – 4 שנים.
3. תוחלת תשואת הנכסים – 10.35%

נכון ליום ה- 31 בדצמבר 2023 מעריך השווי בחן את סיכון האשראי, ביחס לערך ההלוואה בספרים, והעריך אותו בכ-2 מיליון אירו (כ- 8 מיליון ש"ח).

לאור פניית הרשות לחברה לעניין צרוף שמאות המלון עליה הסתמך, בין היתר, מעריך השווי בהערכת הפסדי האשראי, בחנה החברה את מהותיות השפעת שווי המלון על דוחותיה הכספיים ובשל העובדה כי השפעה זאת לא נמצאה מהותית מאוד לא צורפה השמאות.

סך ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 20,552 אלפי ש"ח אשר מוצגים בסעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

#### באור 15: אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לעניין חתימת התקשרות בסטנד סטיל עם רוכש מלון הרדיסון ברומניה וקבלת תשלום ראה באור 14 לעיל.
2. לעניין עדכון ביחס לחקירת רשויות המס בהודו ראה באור 5(א)4 לעיל.

-----

# דוח תקופתי לשנת 2023

אלביט הדמיה בע"מ

ד

פרטים נוספים על התאגיד

## תוכן עניינים

1.	תקנה 25א – פרטי החברה.....	2
2.	הערות ומבוא.....	2
3.	תקנה 9 - דוחות כספיים.....	2
4.	תקנה 9ג - דוחות כספיים נפרדים של התאגיד.....	2
5.	תקנה 9ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון.....	2
6.	תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל החצי שנתיים.....	2
7.	תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף.....	3
8.	תקנה 11 - רשימת השקעות החברה בחברות בנות ובחברות הכלולות ליום 31 בדצמבר 2023.....	3
9.	תקנה 12 - שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח.....	3
10.	תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן ליום הדוח (באלפי ש"ח).....	4
11.	תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.....	4
12.	תקנה 21א – בעל השליטה בתאגיד.....	7
13.	תקנה 24 - החזקות בעלי עניין.....	8
14.	תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות.....	8
15.	תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות.....	8
16.	תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד.....	9
17.	תקנה 26א - נושאי משרה בכירה למועד הדוח (מעבר לאלה שזכרו תחת תקנה 26 לעיל).....	10
18.	תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד.....	11
19.	תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד.....	11
20.	תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים.....	11
21.	תקנה 29א - החלטות החברה.....	12

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

### 1. תקנה 25 – פרטי החברה

אלביט הדמיה בע"מ	שם החברה:
52-004303-5	מס' החברה ברשם החברות:
הנגר 24 הוד השרון, 4532322	מען רשום:
052-8370460	טלפון:
03-6086050	פקסימיליה:
riki@elbitimaging.com	כתובת דוא"ל:
31 בדצמבר 2023	תאריך המאזן (תקנה 9):
31 במרס 2024	תאריך פרסום הדוח:

### 2. הערות ומבוא

לדוח תקופתי זה מצורפים הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות הכספיים") והם מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה; הדוחות הכספיים נחתמו ובוקרו כדין על ידי רואי החשבון של החברה – משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר.

למונחים בדוח זה שלא הוגדרו בו במפורש, תהא המשמעות כמפורט בסעיף ההגדרות בחלק א' של דוח שנתי זה.

### 3. תקנה 9 - דוחות כספיים

ראה הדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה לשנת 2023 וחוות הדעת של רואה החשבון המבקר, הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

### 4. תקנה 9ג - דוחות כספיים נפרדים של התאגיד

החברה פטורה מצירוף דוח כספי נפרד.

### 5. תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

### 6. תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל החצי שנתיים

להלן תוצאות הפעילות בגין שנת 2023 בחלוקה על פי חציונים (באלפי ש"ח):

שנתי	מחצית שניה	מחצית ראשונה	
2,371	2,025	346	הכנסות מימון
328	(129)	457	הכנסות אחרות, נטו
1,715	1,715	-	רווח משינוי בהחזקה בחברות כלולות
1,439	(200)	1,639	הכנסות הפרשי שער, נטו
-	(1,304)	1,304	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
<b>5,853</b>	<b>2,108</b>	<b>3,746</b>	<b>סה"כ הכנסות ורווחים</b>
(2,876)	(1,529)	(1,347)	הוצאות הנהלה וכלליות
(25)	36	(61)	הוצאות מימון
<b>6,793</b>	<b>6,793</b>	<b>-</b>	<b>הפסדי אשראי</b>



שנתי	מחצית שניה	מחצית ראשונה	
(12,543)	(629)	(11,914)	הפרשי תרגום בגין מימוש פעילות חוץ
(1,707)	(1,707)	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו (כולל הפרשה לירידת ערך)
(23,944)	(10,621)	(13,322)	סה"כ הוצאות והפסדים
(18,091)	(8,514)	(9,576)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
52	12	40	מיסים על הכנסה
(18,143)	(8,526)	(9,616)	רווח (הפסד) לתקופה
12,543	629	11,914	סכומים שישווגו מחדש או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
655	47	608	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(4,945)	(7,850)	2,906	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

7. תקנה 10 - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף

לא רלוונטי.

8. תקנה 11 - רשימת השקעות החברה בחברות בנות ובחברות הכלולות ליום 31 בדצמבר 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך	ערך נקוב	מספר ניירות הערך המוחזקים על ידי התאגיד	עלות לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם בדוח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח) <sup>1</sup>	נתונים לגבי הלוואות	שיעור אחזקה מתוך מניות מונפקות מאותו סוג (בכ-%)			שער בורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי
							בהון המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ	מניות רגילות	-	3,134,850	6,617	-	-	3.46%	3.46%	3.46%	26.1
Elbit Ultrasound B.V.	מניות רגילות	€ 45.38	84,216	227,570	-	-	100%	100%	100%	-
	הלוואה	-	-	-	-	ההלוואה צמודה לאירו ונושאת ריבית שנתית בשל 4.2% לשנה.	-	-	-	-
	מניות Class A	€ 1	4,750	-	-	-	50%	50%	50%	-
Elbit Plaza India	מניות נתנות לפדיון	€ 1	1,278,150	545,076	-	-	47.5%	47.5%	-	-
Elscint Inc	מניות רגילות	-	100%	5,185	-	ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשל 0.19% לשנה.	100%	100%	100%	-

9. תקנה 12 - שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח

9.1. שינויים בהשקעות החברה באלביט מדיקל במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי בהחזקות החברה במניות אלביט מדיקל, למעט כמפורט להלן:

בעקבות חלוקת מניות אלביט מדיקל בעין נותרו בידי החברה 3,134,850 מניות אלביט מדיקל, אשר נכון למועד דוח זה, מהוות כ-3.46% מהון המניות המונפק והנפרע של אלביט מדיקל. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.3 לפרק א' לדוח זה.

שינויים בהשקעות החברה בפלאזה סנטרס א.נ.וי. בתקופת הדוח ועד למועד זה מכרה החברה את כלל החזקותיה בפלאזה סנטרס א.נ.וי, כ-1,375 אלפי מניות של פלאזה סנטרס א.נ.וי שהוחזקו עבור החברה בנאמנות, במחיר ממוצע של כ-1.22 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-1,681 אלפי ש"ח. לאחר מכירות אלו ונכון למועד פרסום דוח זה החברה אינה מחזיקה עוד, במישרין או בעקיפין, בפלאזה סנטרס א.נ.וי.

### **תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן ליום הדוח (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) ורווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד ודמי ניהול (מוטאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)		הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל	
		ששולמו עד ליום 31.12.2023 בגין	ששולמו לאחר יום 31.12.2023 בגין	עבור שנת 2023	עבור תקופה שלאחר מכן
		ששולמו עד ליום 31.12.2023 בגין	ששולמו לאחר יום 31.12.2023 בגין	שנת 2023 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2023 אשר טרם שולמו	שנת 2023 ובגין תקופה שלאחר מכן
		סכום	סכום	ציון מועדי התשלום	ציון מועדי התשלום
אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ	(66,839)	150	-	-	-
Elbit Ultrasound B.V.	(254)	-	-	-	1,694
Elbit Plaza India	(145)	-	-	-	-

### **10. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

10.1. ביום 31 בנובמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישורם של ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה מיום 19 באוקטובר 2021 ומיום 24 באוקטובר 2021, בהתאמה, את מדיניות התגמול של החברה אשר הינה בתוקף לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורה באסיפה הכללית של בעלי המניות כאמור. לפרטים נוספים, ראו תוצאות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 31 בנובמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-104731).

10.2. להלן יפורטו התגמולים שניתנו, בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח ל: (1) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר; כיהן אדם כנושא משרה בכירה ביותר מתאגיד אחד מהתאגידים האמורים, ייבחנו תגמוליו במצטבר; ל- (2) כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד עצמו, אם לא נמנה בפסקה (1); ול- (3) כל בעל עניין בתאגיד, שאינו נמנה בפסקאות (1) או (2), למעט חברה-בת של התאגיד, אם התגמולים ניתנו לו על ידי התאגיד או על ידי תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה)<sup>2</sup>:

2 הסכומים הנקובים משקפים את העלות לתאגיד בגין שכר, אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות כולל הפרשה לחופשה הבראה ופיצויים וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר.

שם	תפקיד	היקף משרה %	שיעור החזקה בהון	תגמולים בעבור שירותים					תגמולים אחרים	
				שכר <sup>4</sup>	מענק <sup>5</sup>	תשלום מבוסס מניות <sup>6</sup>	דמי ניהול	דמי ייעוץ	ריבית	אחר
רון הדסי(1)	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה	50	3.21	455	38	-	-	-	-	-
ריקי שטיינר(2)	סמנכ"לית הכספים של החברה	80-100	-	515	24	-	-	-	-	-
תשלום למר איזי אליאס - דירקטור <sup>7</sup>	דירקטור	-	-	-	341	-	-	-	-	-
דירקטורים(4)	-	-	-	349	-	-	-	-	-	-

10.3. התגמולים בטבלאות לעיל מבוססים על תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שצוינו לעיל, אשר עיקריהם מפורטים להלן:

#### 10.3.1. רון הדסי – יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

10.3.1.1. מר רון הדסי מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מחודש מרץ 2014 וכיו"ר

דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, במקביל, החל מיום 1 בינואר 2018. עד ליום 1 בספטמבר 2022 שכרו של מר רון הדסי כלל גם את שכרו בעבור כהונתו כיו"ר ומנכ"ל אלביט מדיקל. לאור סיום הסכם הניהול בין החברה לבין אלביט מדיקל (אשר מכוחו החברה העמידה לאלביט מדיקל את שירותיו של מר רון הדסי כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל), עודכנו תנאי העסקתו של מר רון הדסי, באופן שהחל מיום 1 בספטמבר 2022 היקף משרתו של מר רון הדסי בחברה פחת ל-50% משרה, ועלות שכרו פחתה לסך של כ-37.5 אלפי ש"ח לחודש צמוד מדד. מר הדסי זכאי לבונוס שנתי שוטף, בכפוף לעמידה ביעדי חברה המוגדרים לו (על ידי דירקטוריון החברה) בתחילת כל שנה, של עד 5 משכורות ברוטו (כפי שנקבע לו על ידי דירקטוריון החברה בתחילת כל שנה). בנוסף, מר רון הדסי זכאי לתקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים ותקופת הסתגלות של 6 חודשים במונחי שכר ברוטו בתוספת עלויות נלוות (כגון: רכב, הפרשות סוציאליות וכיוצא בזה) (קרי כ-560 אלפי ש"ח). כאשר יתר תנאי ההסכם של מר רון הדסי לרבות מענק ההסתגלות נשארו ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו דיווח תוצאות האסיפה הכללית של החברה מיום 7 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072123).

10.3.1.2. יצוין, כי ביום 30 באפריל 2024, מר רון הדסי צפוי לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ולכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בלבד.

3 "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

4 "שכר" – לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

5 המענקים בגין שנת 2023 לא הוכרו בדוחות הכספיים השנתיים.

6 "תשלום מבוסס מניות" – כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

7 ביום 9 במאי 2023 מר אליאס חדל לכהן כדירקטור בחברה. בתחילת שנת EPI 2023 שילמה למר איזי אליאס סך של 90 אלף אירו (כ-341 אלפי ש"ח) בגין דרישות תשלום לבונוס הנוגעות למעורבותו במימוש נכסים של EPI בהודו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.5.4.

10.3.1.3. בונוס בגין שנת 2023 - במהלך שנת 2023, מר רון הדסי לא עמד ביעדי החברה שהוגדר לו, לעניין יציאת החברה מרשימת שימור. אך בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2024, הוחלט להעניק למר רון הדסי, בכפוף לאישור אסיפה כללית, מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של משכורת אחת, בסך של כ-37.5 אלפי ש"ח, בגין תרומתו לחברה. הפרשה בגין בונוס זה נכללה בטבלה שבסעיף 10.3 לעיל.

10.3.1.4. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית, את חידוש כפל הכהונה של מר הדסי כמנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 ואת עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מר הדסי כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה, במקביל, וכן את תנאי כהונתו והעסקתו עם סיום תפקידו כמנכ"ל והמשך כהונתו כיו"ר דירקטוריון בלבד. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026608), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

## 10.3.2. ריקי שטיינר – סמנכ"לית הכספים של החברה

10.3.2.1. הגברת ריקי שטיינר כיהנה כחשבת החברה החל מחודש דצמבר 2017.

10.3.2.2. **החל מיום 1 באפריל 2020 ועד ליום 31 במרץ 2023**: הגברת ריקי שטיינר מועסקת בחברה בתפקיד סמנכ"לית כספים בהיקף משרה מלאה. גב' שטיינר זכאית למשכורת ברוטו בסך של 30,000 ש"ח בחודש בתוספת הפרשות סוציאליות ונלוות (כולל רכב). בנוסף, הגברת ריקי שטיינר זכאית לתקופת הודעה מוקדמת של שני חודשים ותקופת הסתגלות של שני חודשים.

10.3.2.3. **החל מיום 1 באפריל 2023 ואילך**: יעודכן שכרה של הגברת ריקי שטיינר כדלקמן: היקף העסקתה בחברה יהיה 80% משרה ושכרה החודשי יעמוד על 24,000 ש"ח. ומענק ההסתגלות שלה יעמוד על סך של 60,000 ש"ח.

10.3.2.4. בונוס בגין שנת 2023

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2024, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, הוחלט להעניק לגב' ריקי שטיינר מענק שנתי, בסך של כ-24 אלפי ש"ח, המשקף משכורת אחת, על בסיס התרשמות אישית. הפרשה בגין בונוס זה נכללה בטבלה שבסעיף 10.3 לעיל.

## 10.4. תגמול לדירקטורים

10.4.1. ביום 10 באוקטובר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, עדכון הגמול המשולם לדירקטורים (כולל הדירקטורים החיצוניים) (שכן באותו מועד בוצע מינוי מחדש של כל הדירקטורים וכן מינוי של שני דירקטורים חיצוניים חדשים) ולמעט מר רון הדסי, המכהן במקביל כיו"ר דירקטוריון פעיל וכמנכ"ל החברה, בסכום שלא יעלה על: (א) גמול השנתי ב-"סכום המירבי" בהתאם לסעיף 4 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה (אשר תקבע בכל שנת כספים בהתאם להוראות

סעיפים 2 ו-3 לתקנות הגמול; ו-ב) גמול השתתפות בישיבה בסך של 1,300 ש"ח (וזאת חלף גמול השתתפות לישיבה אשר היה עד לאותה עת, לפי "הסכום המרבי" לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול).

10.4.2. במהלך תקופת הדוח, החברה שילמה לדירקטורים (כולל הדירקטורים החיצוניים ולמעט מר רון הדסי) גמול שנתי בסכום שהינו 'הסכום המירבי' כאמור בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, גמול השתתפות בישיבה בסך של 1,300 ש"ח (וזאת חלף גמול השתתפות לישיבה אשר היה עד לאותה עת, לפי "הסכום המרבי" לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול).

10.4.3. עלות כהונתם של חברי הדירקטוריון האמורים כולל הוצאות נלוות, הסתכמה בשנת 2023 בסך של כ- 349 אלפי ש"ח.

10.4.4. בנוסף ביום 2 בפברואר 2023, בהמשך לאישור וועדת התגמול והדירקטוריון אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה תשלום בגובה 45,000 יורו למר איזי אליאס אשר כיהן כדירקטור בחברה, (המדובר בתשלום בסך כולל של 90,000 יורו אשר שולמו על ידי EPI המוחזקת על ידי החברה ועל ידי פלאזה סנטרס בחלקים שווים, כך שחלקה של החברה בתשלום (בעקיפין) עומד על סך של 45,000 יורו), במסגרת הסכם פשרה עימו בנוגע למעורבותו במימוש נכסי החברה בהודו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה לזימון אסיפה כללית של בעלי המניות מיום 15 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-119952), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10.4.5. ביום 18 במאי 2023, בהתאם להוראות תקנה 4ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, את תנאי הגמול של שני דירקטורים חדשים בחברה, ה"ה אליהו קנפלט ודרור נגל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-053700), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10.4.6. החברה מעניקה לנושאי משרה ולדירקטורים, המכהנים בה מעת לעת, כתבי שיפוי ופטור בהתאם לחוק החברות ולהוראות חוק האכיפה המנהלית. בנוסף, הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים זכאים להיכלל תחת פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה. לפרטים נוספים בדבר תנאי הפוליסה ראו פירוט בסעיף 20.4.2 להלן.

לאחר יום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד הגשת הדוח, נושאי המשרה ובעלי העניין בחברה לא קיבלו תגמול כלשהו בקשר עם כהונתם והעסקתם בשנת 2023 אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 ואולם במהלך חודש אפריל 2024 החברה תשלם לנושאי המשרה את הבונוס בגין שנת 2023 (בונוס זה לא הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2023).

#### 11. תקנה 21א – בעל השליטה בתאגיד

בהמשך להשלמת ההצעה הפרטית שבוצעה לבד פיננסים 2020 בע"מ (להלן: "בד פיננסים"), החברה רואה בבד פיננסים ובעלי השליטה בה – ה"ה אליהו קנפלט ויוג'ין מנדלוביץ' – כבעלי השליטה בחברה. נכון למועד דוח זה, חברת בד פיננסים מחזיקה בשיעור של 35.24% מהון המונפק והנפרע של החברה. בנוסף, מר אליהו קנפלט מחזיק במישרין בשיעור של 0.06% מהון המונפק והנפרע של החברה. יצוין, שעד למועד השלמת ההצעה הפרטית, לא היה בעל שליטה בחברה.

**12. תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה**

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה:

**ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:**

ביום 19 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2,000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן בסעיף זה: "**הפוליסה**"), לתקופה שמיום 1 באפריל 2024 ועד ליום 31 במרץ 2025 וכן את הכללתם של מנכ"ל החברה, מר רון הדסי וכן את בעל השליטה בחברה המכהן בה כדירקטור, מר אליהו קנפנר והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה בדבר עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית מיום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025597) וכן סעיף 21.4.2 להלן.

**13. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין**

לפירוט בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-002317), המובא על דרך ההפניה.

**14. תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות**

לפרטים בדבר ההון הרשום של החברה, הונה המונפק וניירות ערך המירים, ראו דוח של החברה מיום 30 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-071197), המובא כאן על דרך ההפניה.

**15. תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה ראו דוח של החברה מיום 30 ביולי 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-071197), המובא כאן על דרך ההפניה.

16. תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

שם	תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריות	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי, אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה	אם עובד של החברה, חברת, קשורה או בעל עניין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי /תעודה מקצועית (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע)	תעסוקה בחמש השנים האחרונות ותאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
רון הדסי	059258269	24.3.1965	רחוב יגאל ידין 13 הוד השרון	ישראלית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מקצועית	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל אלביט מדיקל.	27.3.2014	אוניברסיטת תל-אביב	בוגר במשפטים, בוגר בכלכלה ומדע המדינה, מוסמך במינהל עסקים. עו"ד.	יו"ר ומנכ"ל בחברות מקבוצת אלביט הדמיה, מרצה לבנקאות ומימון במכללה למינהל, ובאוניברסיטה העברית. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב בחברת ברוקלנד אפריל לימיטד ובחברת סטארוד ווסט לימיטד. דירקטור בחברות: הרץ פרופרטיס גרופ, שופרסל בע"מ, יו"ר אלביט הדמיה בע"מ, יו"ר אלביט מדיקל טכנולוגים בע"מ, פלאזה סנטרס NV, אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ, דח"צ בברקת מימון נדל"ן בע"מ, דח"צ בבראק קפיטל פרופרטיז בע"מ, קוואליטאו בע"מ, בתי הזיקוק לנפט בע"מ, כרמל קורפ בע"מ ובתאגידים קשורים, קבוצת איסכור מתכות ופלדה בע"מ, בעלים ומנהל של חברה משפחתית ליגיא הדסי ניהול והשקעות בע"מ	לא
שלומי ניסים	058122805	24.7.1963	הכרמל 9 א הוד השרון ת.ד. 6747	ישראלית	חבר בועדת הביקורת והתגמול	בעל כשירות מקצועית	לא	10.10.2019	אוניברסיטת בר אילן והמכללה למינהל	בוגר מנהל עסקים (התמחות בשיווק והתנהגות צרכנים) מהמכללה למנהל, מוסמך במנהל עסקים (התמחות שיווק) מאוניברסיטת בר אילן	מנהל המותג SPAR בחברת SPAR ישראל. פיתוח עסקי ושיווק בחברת גלובל פוד פורט	לא
יעל נפתלי	036253441	11.06.1979	בן יהודה 89 תל אביב	ישראלית	חברה בועדת הביקורת והתגמול	חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	לא	18.10.2022	האוניברסיטה העברית	כלכלה וחשבונאות	סמנכ"לית כספים נובולוג לוגיסטיקה; סמנכ"לית כספים אלביט הדמיה בע"מ; מנכ"לית אלביט מדיקל טכנולוגיס דחצ"ית באלטשולר שחם פיננסים בע"מ. דב"ת בקבוצת בע"מ.	לא
אליהו יורש	014660039	08.04.1970	יצחק רבין 5 קרית אונו	ישראלית	חבר בועדת הביקורת והתגמול	חשבונאית ופיננסית	יו"ר דירקטוריון מדיגוס בע"מ.	04.08.2021	המכללה למנהל ואוניברסיטת בר אילן	B.A במנהל עסקים וחשבונאות. M.A במשפטים רואה חשבון מוסמך בישראל	סמנכ"לית כספים בפורסייט אוטונומס הולדינגס. יו"ר דירקטוריון מדיגוס בע"מ, ריילויז בע"מ וגיקס אינטרנט בע"מ. יורש דירקטור בחברות הבאות: יורש קפיטל בע"מ, פיק סטוקס בע"מ, גוף ברנדס בע"מ, ויוביקס אינק, פיול דוקטור אינק ואיינט מוביל בע"מ	לא
דרור נגל	057863649	09.10.1962	צור 5 רמת אפעל, רמת גן	ישראלית	לא	חשבונאית ופיננסית	לא	18.5.2023	האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בכלכלה תואר שני במנהל עסקים	מנכ"ל דירקטור אזורים חברה להשקעות בפתיחות ובניין בע"מ. דירקטור בחברות הבאות: ארנו קפיטל בע"מ, תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה, ROOTS	לא

שם	תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריון	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי, אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל עניין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי /תעודה מקצועית (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע)	תעסוקה בחמש השנים האחרונות ותאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	
											SUSTAINABLE AGRICULTURAL TECHNOLOGIES, גייאובי.קום, מידגן השקעות, פסקאל טכנולוגיות, ארט ני"ע, ארט פיננסים, טאלנט ניהול שותפויות, גבאי מניבים, שטוסל נדל"ן, קו הים נדל"ן והשקעות 2018, קו הים בוטיק, אימגין אנרגי, מט. דנ. יג. ניהול בע"מ וארי נדל"ן. בנוסף חבר וועדת השקעות בעמיתים וקרן פארק אין, יו"ר ועדת השקעות בקרן שיתוף תורמים, יו"ר דירקטוריון שטאנג אינטרנשיונאל בע"מ וחבר וועדת השקעות באיילון ביטוח ואיילון קופ"ג.. דח"צ בחברת עמרם אברהם בע"מ		
אליהו קנפלאר	042252049	29/04/1981	שמגר 16 ירושלים	ישראלית	לא	כשירות מקצועית	כן, מנכ"ל ודירקטור בחברה ב.ד. פיננסים 2020 בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה.	18.05.2023	ישיבה חרדית	-	מנכ"ל ודירקטור קבוצת ב.ד. התחדשות עירונית בע"מ מנכ"ל ודירקטור ב.ד. פיננסים 2020 בע"מ. דירקטור ואחראי פיתוח עסקי מצלאוי חברה לבנין בע"מ	לא	

17. **תקנה 26א - נושאי משרה בכירה למועד הדוח (מעבר לאלה שזכרו תחת תקנה 26 לעיל)**

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין	אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
ריקי שטיינר	033495623	21.12.1976	1.4.2020	סמנכ"ל כספים בחברה	לא	אוניברסיטה בר-אילן	B.A. בחשבונאות וכלכלה	סמנכ"לית כספים וחשבת בחברה.
דניאל שפירא	052755998	21.07.1954	21.08.2011	מבקר פנימי	לא	אוניברסיטת בר-אילן	B.A. בחשבונאות וכלכלה	רו"ח, בעלים של משרד לראיית חשבון, מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל.



18. תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

אין.

19. תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד

19.1. שם רואה החשבון : משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר. מען משרדו : מנחם בגין 144, תל אביב 6492102.

19.2. למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בתאגיד.

20. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

20.1. המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית :

20.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה :

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד (שאיננה טעונה אישור אסיפה כללית), ראו סעיף 6.1 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

20.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד : אין.

20.1.3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד : אין.

20.1.4. פדיון מניות : אין.

20.1.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב : אין.

20.2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים : אין.

20.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת :

20.3.1. לפרטים, ראו דוח תוצאות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 2 בפברואר 2023, אשר על סדר יומה ההחלטה שלהלן : לאשר את ההתקשרות בהסכם פשרה עם מר איזי אליאס, דירקטור בחברה (מספר אסמכתא : 2023-01-012022).

20.3.2. לפרטים, ראו דוח תוצאות אסיפה כללית, שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 17 ביולי 2023, אשר על סדר יומה היו הנושאים הבאים : (א) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ; (ב) הענקת פטור ושיפוי, לדירקטורים אליהו קנפלי ודרור נגלר, כפי שנהוג ומקובל בחברה, החל ממועד מינויו על ידי האסיפה, והכל בהתאם להוראות הדין ותקנון החברה ; (ג) מינוי מחדש של רו"ח המבקר של החברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה ו-(ד) אישור

**21. תקנה 29א - החלטות החברה**

21.1. אישור פעולה לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.

21.2. אישור פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות: אין.

21.3. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות: אין.

21.4. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה:

**21.4.1. כתבי פטור ושיפוי**

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 14 בדצמבר 2017, נוסח מתוקן של כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת. לתיאור נוסח כתב הפטור והשיפוי ראו נספח א' בפרק 7 בתשקיף המדף של החברה אשר פורסם ביום 16 בספטמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-080439), המוכלל על דרך ההפניה.

**21.4.2. ביטוח**

21.4.2.1. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה (להלן בסעיף זה: "הפוליסה"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 31 במרס 2024; (ii) גבול אחריות המבטחים על פי הפוליסה הינו 5 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה הכוללת ששילמה החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של כ- 18 אלף דולר; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה וכן ולמעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר.

21.4.2.2. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה (להלן בסעיף זה: "הפוליסה"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה מיום 1 באפריל 2024 ועד ליום 31 במרס 2025; (ii) גבול אחריות המבטחים על פי הפוליסה הינו 5 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה הכוללת ששילמה החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של כ- 18 אלף דולר; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר.

21.4.2.3. בנוסף, לאור העובדה שבמהלך שנת 2019 החברה נמחקה מהמסחר ב-NASDAQ

ובהתאם לייעוץ שהתקבל מיועצי הביטוח של החברה בקשר עם פעולות להוזלת עלויות ביטוח נושאי המשרה, בכוונת החברה לרכוש פוליסת ביטוח run off המשותפת הן לנושאי המשרה המכהנים בחברה והן לנושאי המשרה המכהנים באלביט מדיקל (להלן בסעיף זה: "הפוליסה"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה של 7 שנים מיום 21 במרץ 2020 ועד 20 במרץ 2027; (ii) גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 20 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה לתקופת הביטוח שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של 500 אלף דולר, כאשר סך של כ- 74 אלפי דולר מתוכו (מחושב לפי 14% מסך העלות הכוללת) ישולם על ידי אלביט מדיקל. יצוין, כי במקביל אלביט מדיקל רכשה פוליסת run off עצמאית ראשונית בגבול אחריות של 10 מיליון דולר המהווה רובד ראשון לפני מימוש זכותה בפוליסה המשותפת; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 25 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר ו- 100 אלפי דולר לתביעות שעניינן Employment Practice Claims וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך (הן מול הדירקטורים והן מול החברה) בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 100 אלפי דולר בכל העולם ו-1,000,000 דולר בארה"ב וקנדה.

---

#### אלביט הדמיה בע"מ

תאריך: 31 במרס, 2024

שמות החותמים:

רון הדסי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל      ריקי שטיינר, סמנכ"לית כספים.

**אלביט הדמיה בע"מ**

**ה**

**הערכת שווי**

**דוח תקופתי לשנת 2023**

31 במרץ, 2024

לכבוד:  
הדירקטוריון של אלביט הדמיה בע"מ ("החברה")  
הנגר 24,  
הוד השרון

ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר של החברה**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו, המפורט להלן, מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש יוני 2023:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2024 על מידע כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון



**CLEARSTRUCTURE**

Economic & financial analysis



# הפרשה להפסדי אשראי חזויים – הלוואת מוכר אלביט הדמיה בע"מ

//מרץ 2024//



28 במרץ, 2024

**לכבוד: אלביט הדמיה בע"מ**  
**לידי: הגברת ריקי שטינר, סמנכ"לית כספים**

**הנדון: הפרשה להפסדי אשראי חזויים – הלוואות מוכר שניתנה על ידי אלביט הדמיה בע"מ**

נתבקשנו על ידי אלביט הדמיה בע"מ ("אלביט הדמיה" ו/או "החברה") לאמוד את הפסדי האשראי החזויים בגין הלוואות המוכר שהעמידה החברה במסגרת עסקה למכירת מלון הרדיסון מיום 19 בדצמבר 2017 ("הלוואות המוכר"), זאת במסגרת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (IFRS-9) ("התקן"), בדוחות הכספיים של אלביט הדמיה ליום 31/12/2023 ("הפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות המוכר").

עבודתנו מיועדת למזמינת העבודה ו/או רואי החשבון שלה ולשימושם בלבד. עבודתנו אינה מיועדת לפרסום ו/או לשימושים על ידי צד ג' כלשהו. עם זאת, לבקשתכם, הננו מסכימים שעבודתנו תצורף לדיווחים הנדרשים על פי דיני ניירות ערך לרבות צירופה במסגרת פרסום הדוחות הכספיים, של החברה.

לצורך עבודתנו הסתמכנו על נתונים, דוחות כספיים, והסברים שהתקבלו מהנהלת מזמינת העבודה ("המידע"), בין בכתב ובין בעל פה, כמפורט בנספח א', ו/או מידע פומבי אחר. לצורך כך הסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע כאמור. אין לנו סיבה להניח שהמידע עליו הסתמכנו אינו מדויק, שלם או הוגן. יודגש, כי לא ערכנו ולא נתבקשנו לערוך בחינה עצמאית של המידע וההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו.

ככל שיש בעבודתנו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ו/או תחזיות, הרי שאלו מתייחסים לאירועים עתידיים ומבוססים על הנחות ומקרים שלא בהכרח יתקיימו במהלך התקופה הרלוונטית. מידע צופה פני עתיד אינו מידע וודאי והוא מבוסס על מידע, נתונים, כוונות והערכות נכון למועד עבודתנו. חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים על בסיס נתונים ידועים, הנחות שנקבעו ואומדן לגבי תחזיות. שינוי במשתנים ידועים, במידע שנמסר לנו ו/או בהנחות העבודה עשויים לשנות את מסקנות עבודתנו.

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי במזמינת העבודה וכי אנו בלתי תלויים בה. עוד נציין, כי לא נקבעו התניות לקבל שכר טרחה בקשר לתוצאות עבודתנו. כמו כן, נציין כי לא ביצענו עבודות קודמות בקשר עם נשוא עבודה זו.

נציין, כי בעבר אמדנו את ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בגין הלוואות המוכר ליום 31/12/2022, כמפורט בסעיף 4.3 להלן.

הגבלת האחריות והשיפוי שניתן לנו מפורטים בנספח ה' לעבודה.

פרטי המומחים והחברה המעריכה מפורטים בנספח ד' לעבודה.

בכל שאלה ועניין הקשורים לעבודה ניתן לפנות לרו"ח עומר סרבינסקי מחברת קליר סטרוקצ'ר בטלפון: 03-7596501

**בכבוד רב,**  
**קליר סטרוקצ'ר בע"מ**



# תוכן עניינים

1.	תמצית מנהלים	4
1.1	רקע	4
1.2	מטרת העבודה ומסגרתה	4
1.3	סיכום	5
2.	רקע כללי	6
2.1	אליביס הדמיה	6
2.2	עסקת מכירת מתחם מלון הרדיסון והלוואת המוכר	6
2.3	החברה הרומנית - חברת המלון	9
2.4	חברת האם ההולנדית	10
2.5	אירוע כשל פרעון (Default) ומקורות המימון האפשריים לפירעון הלוואת המוכר	11
2.6	הסכם סטנד סטיל עם הלווה	12
3.	מתודולוגיה	13
3.1	יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (IFRS-9)	13
3.2	אומדן הפסדי אשראי צפויים – הלוואת המוכר	14
3.2.1	כללי	14
3.2.2	מודל מובנה (Structural Model)	14
4.	אומדן הפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר	17
4.1	שווי הנכסים	17
4.2	התחייבויות הקבוצה	17
4.3	הפסדי אשראי חזויים של הלוואת המוכר	18
4.4	רנישות להשפעת השינויים בשווי מתחם המלון על ההפרשה להפסדי אשראי חזויים	19
4.5	בחינת סבירות ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בתרחיש הבסיס	20
5.	סיכום	21
	נספח א' - מקורות	22
	נספח ב' - מודל בלאק, שולס מרטון למיפוי מבנה הון של חברות	23
	נספח ג' - סטיית תקן נכסי החברה	26
	נספח ד' - פרטים על החברה המעריכה ומעריכי השווי	27
	נספח ה' - הגבלת אחריות ושיפוי	30





# 1. תמצית מנהלים

## 1.1 רקע

כמפורט בסעיף 2.1, אלביט הדמיה בע"מ ("אלביט הדמיה" ו/או "החברה") התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית. בשנת 1996 הפכה החברה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב. נכון למועד חוות הדעת מניות החברה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב ברשימת השימור.

כמפורט בסעיף 2.2, ביום 19 בדצמבר 2017, השלימה חברה בת של אלביט הדמיה ("המוכרת"), את מכירת מלוא החזקותיה בתאגיד ייעודי אשר החזיק במתחם מלון הרדיסון בבוקרשט, רומניה ("מתחם מלון הרדיסון") ("חברת המלון"), לחברת NEMO INVESTMENT VEHICLE S.R.L ("החברה הרוכשת" ו/או "החברה הרומנית"). עסקת המכירה נעשתה לפי שווי מתחם מלון הרדיסון בסך של כ- 169.2 מיליון אירו.

תמורת המכירה נטו (לאחר קיזוז ההלוואה הבנקאית, התאמות הון חוזר והתאמות אחרות, כמו גם הוצאות עסקה) הסתכמה לסך של כ- 81 מיליון אירו ("עסקת מכירת המלון"). כ- 73 מיליון אירו מתמורת המכירה, נטו נתקבלו במזומן, והיתרה, בסך של כ- 8 מיליון אירו ניתנה, כהלוואת מוכר, אותה העמידה המוכרת ל- PROMONTORIA NEMO B.V, חברה הולנדית, המחזיקה ב- 100% מהון המניות של החברה הרומנית, ("חברת האם ההולנדית") ("הלוואת המוכר המקורית").

בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, לאורך התקופה שממועד הלוואת המוכר, חלו מספר שינויים ותיקונים בהלוואת המוכר המקורית אשר כללו, בין השאר, הפחתה ביתרת קרן ההלוואה ופריסה מחדש של לוח הסילקון.

ביום 24 בפברואר 2022 דיווחה החברה שהושגו הסכמות בקשר להלוואת המוכר המקורית ("הלוואת המוכר המעודכנת" ו/או "הלוואת המוכר").

על פי ההסכמות הנ"ל, יתרת הלוואת המוכר ליום 31/12/2021 ("מועד המדידה מחדש") מסתכמת בסך של כ- 7,172 אלפי אירו. בעקבות האמור לעיל וכן בעקבות השפעת הקורונה והמצב העולמי הכללי, החברה מדדה מחדש את ערך הלוואת המוכר, וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזמנים העתידיים של הלוואת המוכר בריבית של 10%. כתוצאה מהמדידה מחדש, כללה החברה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2021 הפחתה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (כ- 850 אלפי אירו) ויתרת ההלוואה הועמדה על סך של כ- 6,330 אלפי אירו ("שווי הלוואת המוכר למועד המדידה מחדש").

כאמור בסעיף 2.5 להלן, בהמשך לדיווחי החברה הקודמים, ביום 19 בדצמבר 2023, דיווחה החברה שחברת האם ההולנדית לא העבירה תשלום קרן וריבית בסך מיליון אירו, כפי שהיה אמור לקרות ביום 18 בדצמבר 2023, לפי לוח הסילקון המעודכן של הלוואת המוכר. **אי תשלום זה מהווה אירוע דיפולט (Default), כלומר הפרה של תנאי ההלוואה ("אירוע כשל פירעון").**

## 1.2 מטרת העבודה ומסגרתה

מטרת עבודה זו, כפי שהוגדרה על ידי מזמינת העבודה, הינה לאמוד את הפסדי האשראי החזויים בגין הלוואת המוכר שהעמידה החברה במסגרת עסקה למכירת מלון הרדיסון מיום 19 בדצמבר 2017 ("הלוואת המוכר"), זאת במסגרת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9- מכשירים פיננסיים (IFRS-9) ("התקן"), בדוחות הכספיים של אלביט הדמיה ליום 31/12/2023 ("הפסדי אשראי חזויים בגין הלוואת המוכר").



### 1.3 סיכום

בהתאם למתודולוגיה המתוארת בפרק 3 ולהנחות העבודה המפורטות להלן, ההפרשה להפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר ליום 31/12/2023, נאמדת בטווח של בין כ- 1.6 מיליון אירו (מעוגל) לבין כ- 2.4 מיליון אירו (מעוגל) ובתרחיש הבסיס בסך של כ-2 מיליון אירו (מעוגל)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> לעניין החתימה על הסכם הסטנד סטיל עם הלווה ליום 24 במרץ 2024, ראה גם סעיף 2.6 להלן.



## 2. רקע כללי

### 2.1 אלביט הדמיה

אלביט הדמיה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית. בשנת 1996 הפכה החברה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב. נכון למועד חוות הדעת מניות החברה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב ברשימת השימור.

במהלך חודש יולי 2023, חילקה החברה "כדיבידנד בעין" את מרבית אחזקותיה באלביט מדיקל טכנולוג'ס בע"מ ("אלביט מדיקל"), אשר יש לה אחזקות בחברות אינסייטק בע"מ וגמידה סל בע"מ. כמו כן, ביום 7 בנובמבר 2023, השלימה החברה את תהליך מכירת מלוא אחזקותיה בחברת פלאזה סנטרס אן וי אשר הוחזקו בנאמנות. נכון למועד עבודה זו, לא נותרו בחברה נכסים ממשיים, מלבד הלוואות המוכר ונכסים כספיים.

### 2.2 עסקת מכירת מתחם מלון הרדיסון והלוואות המוכר

ביום 19 בדצמבר 2017 השלימה חברה בת של אלביט הדמיה ("המוכרת"), את מכירת מלוא החזקותיה בתאגיד "עודי אשר החזיק במתחם מלון הרדיסון בבוקרשט, רומניה ("מתחם מלון הרדיסון") ("חברת המלון"), לחברת NEMO INVESTMENT VEHICLE S.R.L ("החברה הרוכשת") ו/או "החברה הרומנית". עסקת המכירה נעשתה לפי שווי מתחם מלון הרדיסון בסך של כ- 169.2 מיליון אירו.

תמורת המכירה נטו (לאחר קיזוז ההלוואה הבנקאית, התאמות הון חוזר והתאמות אחרות, כמו גם הוצאות עסקה) הסתכמה לסך של כ- 81 מיליון אירו ("עסקת מכירת המלון"). כ- 73 מיליון אירו מתמורת המכירה, נטו נתקבלו במזומן, והיתרה, בסך של כ- 8 מיליון אירו, ניתנה כהלוואות מוכר, אותה העמידה המוכרת ל- PROMONTORIA NEMO B.V, חברה הולנדית, המחזיקה ב- 100% מהון המניות של החברה הרומנית הנרכשת ("חברת האם ההולנדית") ("הלוואות המוכר המקורית"). כפי שנמסר לנו מהחברה, בהמשך בוצע מיזוג בין חברת המלון לחברה הרומנית באופן שבו חברת המלון חדלה מלהתקיים.

להלן התנאים העיקריים של הלוואות המוכר המקורית<sup>2</sup>:

- ההלוואה ניתנה לחברת האם ההולנדית והיא אינה מובטחת בבטוחות כלשהן (Unsecured);
- קרן ההלוואה עמדה על סך של כ- 8 מיליון אירו;
- שיעור ריבית שנתי של 5% (ריבית קבועה), המשולמת מדי חצי שנה, החל מתום 18 חודשים מיום השלמת עסקת מכירת המלון;
- ההלוואה ניתנה במקור לתקופה של 3 שנים מיום השלמת העסקה.
- ההלוואה נחותה לחוב הבנקאי המממן של מתחם הרדיסון וחובות אחרים של החברה הרומנית ובכירה לאחזקות של בעלי המניות בחברת האם ההולנדית; בדרך של הון מניות, הלוואות בעלים שהעמידו וצורות אחרות של השתתפות הבעלים בחברת האם ההולנדית.
- קובננט פיננסי - לאורך כל תקופת ההלוואה התחייבה הלוואה לשמור על הון מינימלי בסכום שלא יפחת מ- 25 מיליון אירו.

<sup>2</sup> בהתאם להסכם ההלוואה.



בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, לאורך התקופה שממועד הלוואת המוכר, חלו מספר שינויים ותיקונים בהלוואת המוכר המקורית אשר כללו, בין השאר, הפחתה ביתרת קרן ההלוואה ופריסה מחדש של לוח הסילוקין.

ביום 24 בפברואר 2022 דיווחה החברה שהושגו הסכמות בקשר להלוואת המוכר המקורית ("הלוואת המוכר המעודכנת" ו/או "הלוואת המוכר"), כדלקמן:

- קרן ההלוואה תופחת, רטרואקטיבית, ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-800 אלפי אירו ותעמוד על כ-7,172 אלפי אירו;

- פריסה מחדש של לוח סילוקין תוך ההארכה של מועד הפירעון הסופי לסוף שנת 2024.

יצוין, כי הפירעונות המצטברים על חשבון הלוואת המוכר עד ליום 31/12/2021, הסתכמו בסך של כ-1,702 אלפי אירו (כ-439 אלפי אירו בגין קרן הלוואה והיתרה בגין הריבית).

על פי ההסכמות הנ"ל, יתרת הלוואת המוכר ליום 31/12/2021 ("מועד המדידה מחדש") מסתכמת בסך של כ-7,172 אלפי אירו (כ-25,245 אלפי ₪)<sup>3</sup>. בעקבות האמור לעיל וכן בעקבות השפעת הקורונה והמצב העולמי הכללי, החברה מדדה מחדש את ערך הלוואת המוכר, וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים העתידיים של הלוואת המוכר בריבית של 10%. כתוצאה מהמדידה מחדש, כללה החברה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2021 הפחתה בסך של כ-3 מיליון ₪ (כ-850 אלפי אירו) ויתרת ההלוואה הועמדה על סך של כ-6,330 אלפי אירו ("שווי הלוואת המוכר למועד המדידה מחדש").

כפי שנמסר לנו מהחברה, הפחתת יתרת קרן הלוואה המקורית והפריסה מחדש של לוח הסילוקין, תוך הארכת מועד הפירעון של הלוואה המוכר המקורית, נבעו בעיקר בשל יישוב מחלוקות מסחריות בין הצדדים וכן לאור ההשפעות השליליות של מגפת הקורונה על פעילות המלון, וכפועל יוצא על תזרים המזומנים של החברה הרומנית.

על פי תנאי הלוואת המוכר למועד המדידה מחדש, יתרת ההלוואה ליום 31/12/2022 הייתה אמור להיפרע בשנים 2023 ו-2024, על פי לוח הסילוקין כדלקמן:

תאריך	י.פ.	קרן	ריבית	י.ס.	ריבית שלא שולמה
31/12/2022	7,072,000			7,072,000	377,997
18/06/2023	7,072,000	350,000		6,722,000	165,996
18/12/2023	6,722,000	285,157	714,843	6,436,843	
18/06/2024	6,436,843	1,836,397	163,603	4,600,447	
18/12/2024	4,600,447	4,600,447	116,928	0	

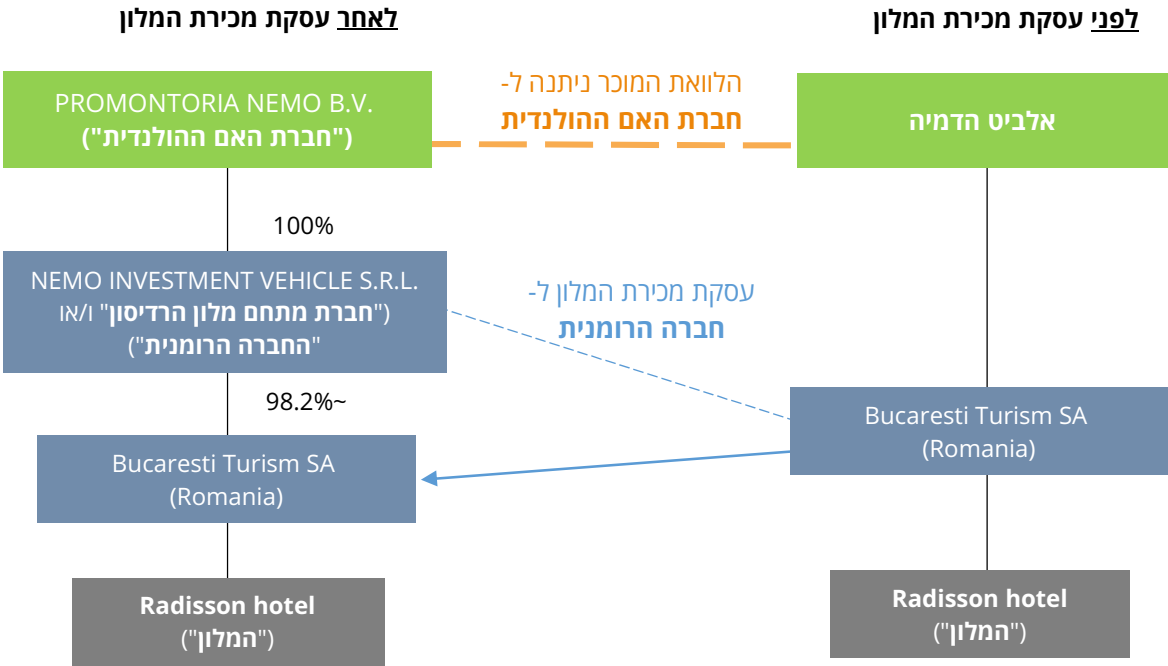
כאמור בסעיף 2.5 להלן, בהמשך לדיווחי החברה הקודמים, ביום 19 בדצמבר 2023, דיווחה החברה שחברת האם ההולנדית לא העבירה תשלום קרן וריבית בסך מיליון אירו, כפי שהיה אמור לקרות ביום 18 בדצמבר 2023, לפי לוח הסילוקין המעודכן של הלוואת המוכר. **אי תשלום זה מהווה אירוע דיפולט (Default), כלומר הפרה של תנאי ההלוואה ("אירוע כשל פירעון").**

יתרת הלוואת המוכר ברוטו (קרן וריבית) בספרי החברה ליום 31/12/2023, מסתכמת לכ-7,134 אלפי אירו.

<sup>3</sup> לפי שט"ח ליום 31/12/2021 - 3.519



להלן תרשים סכמטי המתאר את עסקת מכירת המלון והלוואת המוכר שניתנה במסגרתה:





## 2.3 החברה הרומנית - חברת המלון

החברה הרומנית התאגדה ב-22 בנובמבר 2017 ופועלת מבוקרשט רומניה<sup>4</sup>, השלימה בחודש דצמבר 2017 את עסקת רכישת מניות חברת המלון. בהמשך החברה הרומנית וחברת המלון מוזגו (להלן ביחד: "**החברה הרומנית**"). נכון למועד עבודתנו, בבעלותה ובהפעלתה של החברה הרומנית, מתחם מלון הרדיסון, הממוקם באזור מרכז העיר בוקרשט וכן מספר קרקעות נוספות.

מתחם מלון הרדיסון משועבד בשעבוד ראשון וקבוע, ביחד עם שאר נכסי החברה הרומנית, לטובת בנק אוסטרי, אשר העמיד לחברה הרומנית הלוואה שיתרתה, נכון לסוף דצמבר 2023, מסתכמת לסך של כ-101.1 מיליון אירו ("**החוב המובטח**").

להלן נתונים מאזניים של החברה הרומנית ליום 31 בדצמבר 2023<sup>5</sup> (באלפי יורו):

31/12/2023	הערות	EUR 000	31/12/2023	הערות	EUR 000
<b>התחייבויות:</b>			<b>נכסים:</b>		
101,149	(ג)	הלוואה מתאגיד בנקאי	108,224	(א)	מתחם מלון הרדיסון
27,420		הלוואה מחברת האם	4,932		נכסים מוחשיים אחרים
3,940		התחייבויות אחרות	28,768	(ב)	נכסים בלתי מוחשיים
132,510		סה"כ התחייבויות	901		מזומן
13,871		סה"כ הון עצמי	2,174		נכסים אחרים
			1,381		נכסים ביולוגיים
146,381		סה"כ התחייבויות + הון עצמי	146,381		סה"כ נכסים

### הערות:

(א) מתחם מלון הרדיסון מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה הרומנית במונחי עלות (כפי שנמסר לנו, יתרת מתחם מלון הרדיסון המופיעה במאזן הבוחן לשנת 2023, כוללת גם שיערוך נכסים). בהתאם לשמאות שנערכה למתחם מלון הרדיסון, עבור החברה הרומנית, על ידי פירמת CUSHMAN & WAKEFIELD ("**השמאות**" ו- "**השמאי**", בהתאמה)<sup>6</sup>, ליום 31.12.2022 נאמד שווי בכ- 223.6 מיליון אירו, וליום 31.12.2023 נאמד שווי בכ- 207 מיליון אירו. הערכות שמאי אלו נערכו תחת הנחה של תוספת חדרים למלון. הערכת השמאי ליום 31.12.2023, כוללת גם שמאות למצב המלון "As-Is" בסך של כ-180 מיליון אירו.

(ב) כוללים בעיקר יתרות בגין מוניטין הקשורות ברכישת חברת המלון.

<sup>4</sup> מקור: דוחותיה הכספיים של החברה הרומנית ליום 31.12.2021

<sup>5</sup> על בסיס מאזן בוחן בלתי מבוקר שהתקבל ממזמינת העבודה של החברה הרומנית (הכתוב בשפה הרומנית ותמציתו תורגמה על ידי החברה לעברית), הנקוב במטבע הרומני, הסכומים תורגמו לאירו לפי שער חליפין EUR-RON של 0.2 ליום 31.12.2023.

<sup>6</sup> נמסר לנו מאלביט הדמיה, כי בשל מגבלות שאינן תלויות בה, לא ניתן לצרף את השמאות. לעניין הרגישות לשווי המלון וההשפעה על אומדן ההפרשה להפסדי אשראי חזויים, ראה סעיף 4.4 להלן.



(ג) הלוואה מתאגיד בנקאי – בחודש דצמבר 2017, קיבלה החברה הרומנית הלוואה מתאגיד בנקאי אוסטרי. להלן תנאי ההלוואה:

- ההלוואה נקובה באירו.
- שיעור ריבית : בסיס (יוריבור) + מרווח של 2.45%;
- קרן ההלוואה והריבית אמורים להיפרע מדי רבעון עד לשנת 2024.
- על פי נתוני מידע שהתקבל מהחברה הרומנית, יתרת ההלוואה (כולל ריבית צבורה) נכון ליום 31.12.2023, הסתכמה לסך של כ- 101.5 מיליון אירו.
- ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון וקבוע על כל נכסי החברה הרומנית, לרבות מתחם מלון הרדיסון.

## 2.4 חברת האם ההולנדית

החברה האם ההולנדית הינה חברת אחזקות, אשר הנכס העיקרי שלה הינו אחזקה ב-100% מהון המניות של החברה הרומנית. להלן נתונים מאזניים של חברת האם ההולנדית ליום 31 בדצמבר 2023<sup>7</sup> (באלפי יורו):

31/12/2023	הערות	EUR 000	31/12/2023	הערות	EUR 000
<b>התחייבויות:</b>			<b>נכסים:</b>		
7,459	(ב)	הלוואת המוכר	52,317		השקעה בחברה הרומנית
21,127	(ג)	הלוואות בעלים	15		מזומן ונכסים פיננסיים
62		התחייבויות אחרות	27,902	(א)	צדדים קשורים
<b>28,648</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>80,233</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
<b>51,586</b>		<b>סה"כ הון עצמי</b>			
<b>80,233</b>		<b>סה"כ התחייבויות + הון עצמי</b>			

### הערות:

(א) הלוואה בעלים שהעמידה חברת האם ההולנדית לחברת הרומנית. כאמור בסעיף 2.3 לעיל, הלוואה זו נחותה להלוואת בכירות שהעמידו תאגידים בנקאיים לחברה הרומנית.

(ב) יתרת הלוואת המוכר שהעמידה אלביט הדמיה במסגרת עסקת מכירת מתחם מלון הרדיסון.

(ג) הלוואה שהעמידו בעלי המניות של החברה ההולנדית.

יצוין, כי בהתאם להסכם הלוואת המוכר, הלוואת המוכר נחותה לחוב הממן של מתחם הרדיסון וחובות אחרים של החברה הרומנית ובכירה לאחזקות של בעלי המניות בדרך של הון מניות, הלוואות בעלים שהעמידו וצורות אחרות של השתתפות הבעלים בחברת האם ההולנדית.

<sup>7</sup> על בסיס מאזן בוחן בלתי מבוקר שהתקבל ממומנית העבודה.



## 2.5 אירוע כשל פרעון (Default) ומקורות המימון האפשריים לפירעון הלוואת המוכר

ביום 22 בנובמבר 2023, דיווחה החברה כי קיבלה פנייה מחברת האם ההולנדית בנוגע לשינוי לוח הסילוקין של הלוואת המוכר, וזאת לאור הירידה בביצועי המלון.

ביום 19 בדצמבר 2023, דיווחה החברה על התפתחויות בנוגע להלוואת המוכר. בדיווח זה ציינה החברה שחברת האם ההולנדית לא העבירה תשלום קרן וריבית בסך מיליון אירו, כפי שהיה אמור לקרות ביום 18 בדצמבר 2023, לפי לוח הסילוקין המעודכן של הלוואת המוכר. **אי תשלום זה מהווה אירוע דיפולט (Default), כלומר הפרה של תנאי הלוואה ("אירוע כשל פירעון").** כפי שנמסר לנו, למועד פרסום חוות הדעת, החברה לא הגיעה לכל הסכמה עם הלווה לעניין הלוואת המוכר וכי בכוונתה, ככל והצדדים לא יגיעו להסכמות לשביעות רצון החברה, לפעול לפירעון הלוואת המוכר באמצעים משפטיים.

כפי שנמסר לנו, ההלוואה מהתאגיד הבנקאי שקיבלה החברה הרומנית, נמצאת אף היא בדיפולט ולמיטב ידיעת הנהלת החברה, החברה הרומנית מנהלת משא ומתן עם התאגיד הבנקאי להגעה להסכמות בקשר להלוואה, שלמועד חוות דעת זו טרם סוכמו.

כאמור, הנכס העיקרי של חברת האם ההולנדית הינו אחזקה ב-100% מהון החברה הרומנית.

בהתאם לשמאות שהתקבלה ממזמינת העבודה, כמתואר לעיל, שווי מתחם מלון הרדיסון ליום 31.12.2023 נאמד בכ- 207 מיליון אירו בהנחה של תוספת חדרים למלון ובכ- 180 מיליון אירו במצב המלון As-Is.<sup>8</sup>

לאור האמור לעיל, ובהנחה של היעדר מקורות תזרימיים שוטפים בחברה הרומנית (למעט מימוש נכסים), לא צפויים להתקבל בחברה ההולנדית דיבידנדים ואו החזר הלוואת בעלים באופן שיאפשר לחברה ההולנדית לשרת את פרעון הלוואת המוכר.

לאור זאת, הנהלת אלביט הדמיה מעריכה, כי מקורות המימון האפשריים לפרעון הלוואת המוכר יכולים להיות:

- מכירת חלק או כל מניות החברה הרומנית או מתחם מלון הרדיסון עצמו;
- קבלת מימון חיצוני בחברה ההולנדית;
- הזרמת הון עצמי לחברה ההולנדית על ידי בעלי המניות שלה.

**כפי שנמסר לנו מהנהלת אלביט הדמיה, בהמשך לשיחות שקיימה עם הלווה, מימוש מתחם הרדיסון צפוי להתממש בשנת 2026. לאור זאת, הנהלת אלביט הדמיה מעריכה, כי במקרה זה הלוואת המוכר בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים) תיפרע בעוד כ- 4 שנים.**

<sup>8</sup> יצוין, כי איננו שמאים ואיננו מחוויים כל דעה בקשר לחוות דעת השמאית שהתקבלה ממזמינת העבודה. לעניין זה, ראה גם הערת שוליים 6.





## 2.6 הסכם סטנד סטיל עם הלווה

ביום 25 במרץ 2024, דיווחה החברה על התקשרותה בהסכם Stand Still עם הלווה, שעיקריו כפי שפורסמו הינם כדלקמן ("הסטנד סטיל"):

- (1) עד ליום 31 ביולי 2024 החברה לא תנקוט בהליכים כנגד הלווה ("תקופת הסטנד סטיל").
- (2) הלווה ישלם סך של 500 אלף אירו ע"ח הלוואת המוכר.
- (3) שיעור הריבית השנתי שתישא ההלוואה עד לסיום מועד תקופת הסטנד סטיל יעמוד על 15%.
- (4) התשלום שאמור היה להיות משולם ביום 18 בדצמבר 2023, בניכוי הסך של ה 500 אלף אירו, ידחה למועד שהינו 10 ימי עסקים לאחר תום תקופת הסטנד סטיל.
- (5) לאחר תום תקופת הסטנד סטיל כלל הזכויות והחובות של כל אחד מהצדדים יעמדו בתוקף.

נכון למועד חוות הדעת הועבר לאלביט הדמיה התשלום לעיל בסך 500 אלף אירו.

בהתחשב בכך שהסכם הסטנד סטיל, שנחתם כאמור לאחר מועד הערכת השווי (31/12/2023), הינו הסכם זמני אשר תוקפו עד ליום 31 ביולי 2024, לא שיקללנו את האמור בו באומדן ההפרשה להפסדי האשראי החזויים ליום 31/12/2023, כפי שיפורטו להלן בפרק 4. יצוין, כי התנאים האמורים בהסכם הסטנד סטיל עשויים להשפיע באופן חיובי על אומדן ההפרשה להפסדי האשראי החזויים ליום 31/12/2023, אך כאמור לא הובאו בחשבון לאור האמור לעיל.

<sup>9</sup><https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1581001-1582000/P1581574-00.pdf>



## 3. מתודולוגיה

### 3.1 יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 – מכשירים פיננסיים (IFRS-9)

#### הדרישות העיקריות בתקן הנוגעות להלוואת המוכר:

(1) סעיף 5.1.1 לתקן קובע: "..... במועד ההכרה לראשונה, יישות תמדוד נכס פיננסי או התחייבות פיננסית בשווים ההוגן.....". כפי שנמסר לנו מהחברה, החברה העריכה, כי תנאי ההלוואה המקוריים הקבועים בהסכם ההלוואה, לרבות סיכון האשראי הגלום בה, הינם תנאים הוגנים של הלוואה במועד נתינתה. לפיכך, הערך הנומינלי של הסכום המקורי של הלוואה שיקף את שווי ההוגן במועד נתינתה.

כאמור בסעיף 2.2 לעיל, על פי ההסכמות בין הצדדים, יתרת הלוואת המוכר ליום 31/12/2021 הסתכמה בסך של כ- 7,172 אלפי אירו (כ- 25,245 אלפי ₪). בעקבות האמור לעיל וכן בעקבות השפעת הקורונה והמצב העולמי הכללי, החברה מדדה מחדש את ערך הלוואת המוכר, וזאת בהתבסס על הייון תזרימי המזמנים העתידיים של הלוואת המוכר בריבית של 10%. כתוצאה מהמדידה מחדש, כללה החברה בדוחות הכספיים ליום 31/12/2021 הפחתה בסך של כ- 3 מיליון ₪ (כ- 850 אלפי אירו) ויתרת ההלוואה הועמדה על סך של כ- 6,330 אלפי אירו.

(2) סעיף 5.5.3 לתקן קובע: "..... בכל מועד דיווח, יישות תמדוד את ההפרשה להפסד בגין מכשיר פיננסי בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, אם סיכון האשראי על מכשיר פיננסי זה עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה".

נכון ליום 31/12/2022, הנהלת החברה העריכה כי סיכון האשראי של הלוואת המוכר עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה<sup>10</sup>. לאור זאת, נדרשה הנהלת החברה לבחון את הצורך בהכללת הפרשה להפסדי אשראי חזויי בגין הלוואת המוכר ואת סכומו למועד זה. ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נאמדה למועד זה בסך של 522 אלפי אירו.

(3) סעיף 5.5.13 לתקן קובע: "על אף סעיפים 5.5.3 ו- 5.5.5 במועד הדיווח, ישות תכיר רק בשינויים המצטברים בהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר ממועד ההכרה לראשונה במסגרת הפרשה להפסד בגין נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו".

כאמור בסעיף 2.5 לעיל, נכון למועד העבודה (31/12/2023), הלוואת המוכר מצויה באירוע כשל פירעון (כך גם ככל הנראה ההלוואה הבנקאית הבכירה) ומוגדרת "כנכס פיננסי פגום עקב סיכון אשראי" ("רמה 3"). ברמה זו, נדרשת **הפרשה ספציפית המביאה בחשבון את מכלול מצבי הטבע הקשורים לחייב ולתנאי חובו הפרטניים.**

(4) הנחיות היישום (נספח ב') לתקן, קובעות, בין היתר, לגבי נכס פיננסי שהוא פגום עקב סיכון אשראי במועד הדיווח, כי הפסדי האשראי החזויים ימדדו כהפרש בין: (1) הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי, לבין (2) הערך הנוכחי של תזרימי המזמנים שהחברה צופה שהיא תקבל מאותו נכס פיננסי המהווים בשיעור הריבית האפקטיבית במועד המדידה מחדש (31/12/2021) של הנכס הפיננסי.

לצורך אומדן הפסדי האשראי החזויים בהלוואת המוכר, השתמשנו במידע וביישום מודל אנליטי המפורט בסעיף 3.2.

<sup>10</sup> לעניין הפחתת יתרת ההלוואה ומדידתה מחדש ליום 31/12/2021 ראה סעיף 1 לעיל.



## 3.2 אומדן הפסדי אשראי חזויים – הלואות המוכר

### 3.2.1 כללי

בכדי לאמוד את הפסדי האשראי החזויים מהלואות המוכר בהתאם לדרישות התקן, יושמה המתודולוגיה הבאה:

1. אמידת תוחלת תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לחברה מהלואות המוכר במודל המשקלל הסתברויות.
2. היוון תוחלת תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור הריבית האפקטיבית במועד המדידה מחדש (31/12/2021) של הלואות המוכר.
3. בחינת ההפרש שבין הערך בספרים ברוטו של הלואות המוכר, לבין תוחלת תזרימי המזומנים המהווים (בהתאם לסעיף 2. לעיל).

### 3.2.2 מודל מובנה (Structural Model)

#### 3.2.2.1 מסגרת כללית

בכדי לאמוד את תוחלת תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהלואות המוכר, יישמנו מודל מובנה (Structural Model), בהתאם לגישה המוצגת בגלאי (1978)<sup>11</sup>. על פי גישה זו, ניתן לאמוד את ההפסד העתידי צפוי של חוב, על ידי יישום של מודל מובנה בהתאם למסגרת העבודה המוצגת בבלאק שולס (1973)<sup>12</sup> ו- מרטון (1974)<sup>13</sup>, כאשר ריבית חסרת הסיכון שבשימוש במודל המובנה, מוחלפת בתוחלת התשואה הנדרשת על נכסי החברה.

על פי בלאק שולס ומרטון, כל יתרות ההתחייבות וההון של חברה מהוות זכויות מותנות (Contingent Claims) על נכסיה, כאשר:

1. ניתן למפות את ערך הכלכלי של זכויות מותנות אלה כנגזרים פיננסיים של שוויים הכלכלי של הנכסים והתנאים הספציפיים של כל זכות; ו-
2. סה"כ השווי הכלכלי של כל הזכויות שווה לסה"כ שוויים הכלכלי של הנכסים.

בהתאם למתואר לעיל, על פי המודל המובנה, מבנה ההון של חברה מקיים את התנאים הבאים:

$$pv_i = f_i(V_t, z_i, \sigma_i, rf) \quad (1)$$

$$\sum_{i=1}^I pv_i \equiv V_t \quad (2)$$

כאשר,  $i \in 1, 2 \dots I$ , הינו אינדקס המסמן את הזכויות השונות על נכסי החברה,  $pv_i$ , הינו השווי הכלכלי ההוגן של הזכות ה-  $i$ ,  $f_i(\bullet)$  היא פונקציית ערך שבנויה על עקרונות בלאק שולס (1973),  $V_t$ , מסמן את שוויים הכלכלי ההוגן של נכסי החברה במועד

<sup>11</sup> Galai, D., (1978). On the Boness and Black-Scholes Models for Valuation of Call Options, *Journal of Financial and Quantitative Analysis*, March 1978

<sup>12</sup> Black, F., and Scholes M., (1973). The Pricing of Options and Corporate Liabilities, *Journal of Political Economy* 81, 637-654.

<sup>13</sup> Merton, R., (1974). On the Pricing of Corporate Debt: The risk Structure of Interest Rates, *The Journal of Finance* 29, 449-470.



הערכת השווי,  $z_i$ , הינו וקטור המכיל את התנאים הספציפיים של הזכות ה-  $i$ , ו-  $\sigma_v$ , הינה סטיית התקן של תשואת נכסי החברה על פני הזמן<sup>14</sup>.

גלאי (1978) מציג משוואות דומות ל- (1) ו- (2) לתוחלת הערך העתידי של כל זכות על נכסי החברה:

$$E[Fv_i] = g_i(V_t, z_i, \sigma_v, E[r_v]) \quad (3)$$

$$\sum_{i=1}^I E[Fv_i] \equiv E[V_T | V_t, E[r_v]] = V_t \times e^{E[r_v] \times (T-t)} \quad (4)$$

כאשר,  $E[Fv_i]$ , הינה התוחלת של הערך העתידי הזכות ה-  $i$ ,  $g_i(\cdot)$ , היא פונקציית ערך לתוחלת העתידית של הזכות ה-  $i$ , שבנויה על עקרונות בלאק שולס (1973) ומתאמת למוצג ב- גלאי (1978),  $E[r_v]$ , מסמן את תוחלת תשואת נכסי החברה ו-  $E[V_T | V_t, E[r_v]]$ , הינה תוחלת השווי העתידי של נכסי החברה בעתיד, בהינתן תוחלת התשואה שלהם והשווי ההוגן שלהם נכון למועד הניתוח<sup>15</sup>.

בהינתן משוואה (3) לעיל, ניתן לאמוד את ההפסד הצפוי מהלוואה,  $EL_{Loan}$ , באופן הבא:

$$EL_{Loan} = K_{Loan} - E[Fv_{Loan}] \times e^{r_{ef} \times (T-t)} \quad (5)$$

כאשר,  $K_{Loan}$ , מסמן את הערך בספרים ברוטו של הלוואת המוכר,  $E[Fv_{Loan}]$  היא תוחלת התשלום בגין החוב, בהתאם למשוואה (3) לעיל ו-  $r_{ef}$  מסמן את שיעור הריבית האפקטיבית במועד המדידה מחדש (31/12/2021) של הלוואת המוכר.

ממשוואה 5 עולה, כי ההפסד הצפוי ממכשיר חוב שווה לפער שבין התשלום החוזי לבין התשלום הצפוי.

### 3.2.2.2 יישום המודל לצורך אומדן הפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר

בכדי ליישם את המודל המתואר למקרה הנדרש, ביצענו את הפעולות הבאות:

1. בנינו מודל של מאזן כלכלי מאוחד לחברה ההולנדית והרומנית ("הקבוצה"), כך ש:
  - a. בצד הנכסים כללנו את כל נכסי החברה **המוחשיים** בשוויים הכלכלי לרבות, המלון, הקרקעות והמזומן; ו-
  - b. בצד ההתחייבויות כללנו את כל הזכויות של צדי ג' לרבות, החוב לבנק, חוב מותנה לרשויות המס, חוב לצדדים קשורים, הלוואת המוכר וזכויות בעלי המניות.
2. מיפינו את סדר הקדימויות לפירעון בהתאם לתנאים של הזכויות השונות.
3. אומדנו את סטיית התקן של תשואות נכסי החברה.
4. בנינו פונקציית תוחלת ערך עתידי עבור כל זכות, בהתאם לתנאים הספציפיים שלה.
5. אומדנו את הפסדי האשראי החזויים בהלוואת המוכר, כהפרש בין: (1) תוחלת התשלומים הצפויים מהלוואת המוכר, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית במועד המדידה מחדש ו- (2) יתרת ההלוואה, ברוטו, של הלוואת המוכר בספרי החברה.

<sup>14</sup> לתיאור יותר מפורט של המודל ראה/י נספח ב'.

<sup>15</sup> לתיאור יותר מפורט של המודל ראה/י נספח ב'.



### 3.2.2.3 אומדן פרמטרים

לצורך יישום המתודולוגיה, נדרשנו לאמוד מספר פרמטרים, כדלקמן:

1. סטיית תקן של נכסי החברה – 30% - סטיית התקן נקבעה בהתאם למדגם חברות מלונאות הפועלות באירופה. להרחבה ראה נספח ג'.
2. תקופת המודל – תקופת המודל שנלקחה הינה 4 שנים. תקופה זו הינה בהתאם להערכת הנהלת אלביט הדמיה בקשר עם מועד הפירעון החזוי של הלוואת המוכר בסוף שנת 2027, כאמור לעיל בסעיף 2.5.
3. שיעור הריבית על הלוואת המוכר – הנהלת אלביט הדמיה מעריכה, כי הלוואת המוכר תישא לכל הפחות את הריבית הנקובה בתוספת ריבית פיגורים, בהתאם להסכם ההלוואה (סה"כ ריבית בשיעור של כ- 10%).
4. ההלוואה הבנקאית – נמסר לנו, כי בהתאם לשיחות שקיימה הנהלת אלביט הדמיה עם הלווה, היא מעריכה כי מועד הפירעון של ההלוואה הבנקאית צפוי להידחות למועד קבלת התמורה ממימוש מתחם הרדיסון וכי שיעור הריבית הנקוב בהלוואה יעלה בכ- 2% לעומת הריבית הנקובה כיום.
5. תשואת נכסי החברה – השתמשנו בתשואה של 10.3%, אשר הינה התשואה שימשה את השמאי בהערכת שווי מתחם מלון הרדיסון לאורך כל שנות תחזית תזרים המזומנים (10 שנים).



## 4. אומדן הפסדי האשראי החזויים של הלוואות המוכר

### 4.1 שווי הנכסים

בהתבסס על השמאות ועל הדוחות הכספיים של החברה הרומנית + החברה ההולנדית ("הקבוצה"), שוויים של נכסי הקבוצה, נכון ליום 31/12/2023 נאמד בכ- 166.3, מיליוני אירו, כדלקמן:

נכס	שווי (אלפי אירו)	מקור/ביאור
מתחם מלון הרדיסון	162,000	אומדן שווי במצב "AS IS", לפי שמאות ליום 31.12.2023 בסך של כ- 180 מיליון אירו ובהפחתה של 10% המגלמת דיסקאונט בגין מימוש של הנכס ועלויות עסקה נלוות, לאור הנחת הנזלת הנכסים בתקופת המח"מ המוערכת על ידי החברה (כ- 4 שנים) <sup>16</sup> .
נכסים מוחשיים אחרים	4,932	דוחות כספיים.
מזומן, נטו	(625)	דוחות כספיים, מזומן בניכוי הלוואה למימון הון חוזר וזכאים נוספים
<b>סה"כ</b>	<b>166,307</b>	

### 4.2 התחייבויות הקבוצה

בקבוצה ישנן שלוש סדרות שונות של התחייבויות לצדדים שלישיים; החוב הבנקאי שהינו החוב הבכיר ושתי סדרות נוספות שהינן נחותות לחוב הבנקאי. כאמור, בסעיף 2.2 לעיל, הלוואת המוכר הינה בכירה על הלוואה מצדדים קשורים.

הנחנו פירעון של כל ההתחייבויות במועד עתידי תיאורטי אחיד, בהתאם למח"מ הצפוי של הלוואת המוכר.

בהנחה של צבירת ריבית על פני התקופה, סה"כ גובה ההחזר הצפוי (קרן + ריבית) במועד הפירעון התיאורטי נאמד בכ- 163.1 מיליון אירו, כדלקמן (אלפי אירו):

חוב	יתרת התחייבות צפויה למועד הפירעון	מקור/ביאור
חוב בנקאי	139,451	יתרה לסוף דצמבר 2023 בתוספת ריבית שנתית, שתיצבר עד למועד הפירעון הצפוי (סוף 2027)
הלוואת מוכר	10,560	יתרה לסוף דצמבר 2023 בתוספת ריבית שנתית (לרבות ריבית פיגורים) שתיצבר עד למועד הפירעון הצפוי (סוף 2027)
הלוואה צדדים קשורים	25,680	יתרה לסוף דצמבר 2023 בתוספת ריבית, שתיצבר עד למועד הפירעון הצפוי (סוף 2027)
<b>סה"כ</b>	<b>175,692</b>	

<sup>16</sup> לעניין שווי מתחם מלון הרדיסון במצב As-Is ראה סעיף 2.3 לעיל. כמו כן, ראה גם הערת שוליים 6 לעיל.



בנוסף, להתחייבויות המתוארות לעיל, ישנן עוד שתי התחייבויות מותנות:

1. מס חברות ברומניה – ככל ושווי הנכסים יעלה במועד הפירעון מעל העלות בספרי החברה הרומנית, אזי צפויה לקום התחייבות לחבות מס בגובה 16% מההפרש האמור<sup>17</sup>.
2. בעלי המניות של הקבוצה – הזכות לקבל את ערך השייר, ככל ושווי הנכסים במועד פירעון החוב לאחר תשלומי המס, יעלה על סה"כ יתרת ההתחייבויות לפירעון.

### 4.3 הפסדי אשראי חזויים של הלוואת המוכר

מהניתוח שערכנו, בהתאם למתודולוגיה המתוארת בסעיף 3.2.2 ולהנחות העבודה, הפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר נאמדים ליום 31/12/2023 בכ- 2,012 אלפי אירו, כדלקמן:

פרמטר	שווי (אלפי אירו)	מקור/ביאור
סה"כ שווי הנכסים	166,307	סעיף 4.1 לעיל
זמן צפוי לפירעון (שנים)	4.00	סעיף 3.2.2.3 לעיל
תוחלת תשואת הנכסים	10.35%	סעיף 3.2.2.3 לעיל
סה"כ התחייבות לחוב בכיר	139,451	סעיף 4.2 לעיל
שיעור מס	16%	דוחות כספיים
סטיית התקן של תשואת נכסי הקבוצה	30%	בהתאם לממוצע מדגם החברות – נספח ג'.
תוחלת התשלומים הצפויים של הלוואת המוכר (נומינלי)	7,498	
תוחלת התשלומים הצפויים של הלוואת המוכר (מהוון)	5,121	מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית במועד המדידה מחדש של הלוואת המוכר (10%).
ערך ברוטו של הלוואת המוכר בספרי אלביט הדמיה	7,134	סעיף 2.2 לעיל
<b>הפסדי אשראי חזויים ליום 31/12/2023<sup>18</sup></b>	<b>2,012</b>	הערך הנוכחי של התשלומים הצפויים מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית בניכוי הערך בספרים ברוטו.

<sup>17</sup> לצורך אומדן המס נלקחה בחשבון עלות הנכסים במאזן החברה הרומנית המוצגים לפי עלות.

<sup>18</sup> בעבר אמדנו את ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בגין הלוואת המוכר ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ- 0.5 מיליון אירו.



#### 4.4. רגישות להשפעת השינויים בשווי מתחם המלון על ההפרשה להפסדי אשראי חזויים

כאמור בסעיף 2.3 לעיל, בהתאם לשמאות שנערכה למתחם מלון הרדיסון, עבור החברה הרומנית, על ידי פירמת CUSHMAN & WAKEFIELD<sup>19</sup>, ליום 31.12.2023 נאמד שוויי בכ-207 מיליון אירו. הערכות שמאי אלו נערכו תחת הנחה של תוספת חדרים למלון. הערכת השמאי ליום 31.12.2023, כוללת גם שמאות למצב המלון "As-Is" בסך של כ-180 מיליון אירו.

כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ההפרשה להפסדי האשראי החזויים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-2 מיליון אירו נאמדה על בסיס שווי מתחם המלון במצב "As-Is" ובהפחתה של 10%, דהיינו על בסיס שווי של כ-162 מיליון אירו.

להלן טבלת רגישות להפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר, כתלות בשווי מתחם מלון הרדיסון וכתלות בסטיית התקן של תשואת נכסי החברה (אלפי אירו):

סטיית התקן של תשואת נכסי הקבוצה			
28%	30%	32%	
2,058	2,247	2,424	153,000
1,817	<b>2,012</b>	2,197	<b>162,000</b> שווי מתחם מלון הרדיסון
1,603	1,801	1,990	171,000

**ההפרשה להפסדי האשראי החזויים של הלוואת המוכר ליום 31/12/2023, נאמדת בטווח של בין כ-1.6 מיליון אירו (מעוגל) לבין כ-2.4 מיליון אירו (מעוגל) ובתרחיש הבסיס בסך של כ-2 מיליון אירו (מעוגל).**

נמסר לנו מהחברה, כי להערכתה, בכל תרחיש סביר אחר לעניין שווי מתחם המלון לעומת השווי לפיו נאמדה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים ליום 31/12/2023, לא יפחת מהסך של כ-140 מיליון אירו. בהתאם לתרחיש זה, ההפרשה להפסדי האשראי החזויים הייתה נאמדת בכ-2.6 מיליון אירו, דהיינו כ-0.6 מיליון אירו מעל ההפרשה שנאמדה בתרחיש הבסיס ("הפער").

על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31/12/2023, הסתכם ההון העצמי של החברה בכ-62.7 מיליון ₪ וההפסד הנקי בשנת 2023 בכ-18.1 מיליון ₪. סכום הפער (כ-0.6 מיליון אירו מתורגם לכ-2.4 מיליון ₪) מהווה כ-4% מההון העצמי וכ-13% מההפסד הנקי, דהיינו, נמוכה מהספים הכמותיים לעניין הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך לעמדה המשפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי<sup>20</sup> ובעמדת סגל – הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> נמסר לנו מאליב הדמיה, כי בשל מגבלות שאינן תלויות בה, לא ניתן לצרף את השמאות.

<sup>20</sup> [https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/corporations/Staf\\_Positions/SLB\\_Decision/Reports/Documents/105-23-27.7.pdf](https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/corporations/Staf_Positions/SLB_Decision/Reports/Documents/105-23-27.7.pdf)

<sup>21</sup> [https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/corporations/Staf\\_Positions/SLB\\_Decision/Reports/Documents/QAValuation1.pdf](https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/corporations/Staf_Positions/SLB_Decision/Reports/Documents/QAValuation1.pdf)





#### 4.5. בחינת סבירות ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בתרחיש הבסיס

לצורך בחינת סבירות התוצאות שהתקבלו מיישום המודל העיקרי, כאמור לעיל, בחנו את אומדן הפסדי האשראי החזויים, בהתבסס על שיעור הריבית הגלומה בסכומים במודל העיקרי, תוך השוואה לתשואה בהלוואת מזנין באותו סכום ובאותו מח"מ, כדלקמן:

- יתרת הלוואת המוכר, בניכוי הפרשה להפסדי אשראי, מסתכמת לכ- 5.1 מיליון אירו.

- סכום הפירעון בתום 4 שנים צפוי לעמוד על כ- 10.6 מיליון אירו.

שיעור הריבית הגלומה בנתונים לעיל – כ- 20% לשנה.

בהתחשב בעובדה שהלוואת המוכר הינה למעשה הלוואת מזנין, להערכתנו שיעור הריבית הגלומה לעיל הינה סבירה.



## 5. סיכום

יתרת הלוואת המוכר, ברוטו, כולל ריבית צבורה בגינה (הערך התחייבותי) מסתכמת ליום 31.12.2023 לסך של כ- 7.1 מיליון אירו.

בהתאם למתודולוגיה המתוארת בפרק 3 ולהנחות העבודה המפורטות לעיל, הפסדי האשראי החזויים, נאמדים ליום 31/12/2023 בטווח של בין כ- 1.6 מיליון אירו (מעוגל) לבין כ- 2.4 מיליון אירו (מעוגל) ובתרחיש הבסיס בסך של כ-2 מיליון אירו (מעוגל).<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> לעניין החתימה על הסכם הסטנד סטיל עם הלווה ביום 24 במרץ 2024 ראה גם סעיף 2.6 לעיל.



## נספח א' - מקורות

במסגרת העבודה התבססנו על נתונים ומסמכים כמפורט להלן:

1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה הרומנית לשנת 2022.
2. מאזן בוחן בלתי מבוקר של חברת האם ההולנדית ליום 31/12/2023.
3. מאזן בוחן בלתי מבוקר של החברה הרומנית ליום 31/12/2023.
4. שמאות למתחם מלון הרדיסון ליום 31/12/2023.
5. דוחות כספיים שפורסמו על ידי אלביט הדמיה.
6. שיחות שקיימנו עם הנהלת מזמינת העבודה ועם הנהלת החברה ההולנדית.
7. מאגר Damodaran
8. מידע ממערכת ה-FactSet



# נספח ב' – מודל בלאק, שולס מרטון למיפוי מבנה הון של חברות

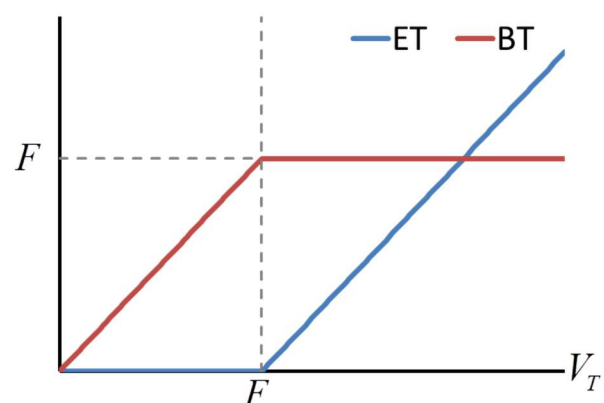
## ב.1. תיאור המודל

הגישה המובנית, אשר הוצגה לראשונה על ידי בלק ושולס (1973) ומרטון (1974), מאפשרת לנתח ולתמחר את כל שכבות ההון של החברה, כתמהיל של אופציות על נכסיה. היתרון העיקרי של שימוש בגישה זו לניתוח סיכונים אשראי של חברה, הוא שניתן לייצר על בסיסה ערכים כמותיים המייצגים את סיכונים האשראי, באופן בלתי תלוי בתחזיות סובייקטיביות של תזרימי מזומנים עתידיים. בנוסף, גישה זו נשענת על יסודות כלכליים יציבים והיא עקבית עם תיאורית מבנה ההון של מודלייני ומילר ועם מודל CAPM.

המודל, בגרסתו הבסיסית, מציג ניתוח של לחברה בעלת נכסים מסוכנים בשווי  $V_t$ , אשר מממנת אותם בסדרת חוב זירו-קופון בעלת ערך נקוב  $F$ , אשר נדרש להיפרע בעוד  $t < T$  |  $\tau = T - t$  יחידות זמן, ומניות. השווי הכלכלי של הנכסים משתנה על פני הזמן, כך שמועד  $t = T$ , השווי יכול גבוה או נמוך מסך ההתחייבות לבעלי החוב.

במועד הפירעון,  $T$ , בעלי המניות, אשר הינם בעלי ערבות מוגבלת לחובות החברה, מקבלים החלטה בעניין החזר החוב בהתאם לשווי ההון של נכסי החברה  $V_t$ , באופן הבא:

1. אם השווי ההון של נכסי החברה במועד הפירעון,  $V_t$ , גבוה מסך ההתחייבות,  $F$ , (NAV חיובי), החברה תשלם את מלוא החוב לבעלי החוב. במקרה זה השווי ההון של המניות הינו הפער בין שווי הנכסים ושווי ההתחייבויות,  $V_t - F$ .
  2. אם השווי ההון של נכסי החברה במועד הפירעון,  $V_t$ , נמוך מסך ההתחייבות,  $F$ , (NAV שלילי), החברה נכנסת לחדלות פירעון ונכסיה עוברים אל בעלי החוב. במקרה זה השווי ההון של המניות הינו אפס.
- התרשים הבא מתאר באופן סכמתי את השווי של המניות והחוב של החברה, במועד פירעון החוב:



ניתן לראות מהתרשים שהשווי ההון של מניות החברה במועד פירעון החוב זהה לשווי של אופציית רכש על נכסי החברה בעלת מחיר מימוש  $F$ . השווי ההון של החוב במועד הפירעון זהה לשווי של אגח חסר סיכון בעל ערך נקוב  $F$ , בתוספת אופציית מכר כתובה על נכסי החברה, גם היא בעלת מחיר מימוש  $F$ .

ניתן אם כן להשתמש במודל בלק שולס לתמחור השווי ההון של המניות והחוב של החברה, באופן הבא:



$$E_t = Call(V_t, F, \sigma_v, \tau) \quad (6)$$

$$B_t = Fe^{-r \times \tau} - Put(V_t, F, \sigma_v, \tau) \quad (7)$$

כאשר  $E_t$  ו- $B_t$ , מסמנים את השווי ההוגן של המניות והחוב בהתאמה,  $\sigma_v$ , מסמנת את סטיית התקן של תשואת נכסי החברה על פני הזמן,  $r$ , מסמן את הריבית חסרת הסיכון במשק ו-  $Call(\blacksquare)$  ו-  $Put(\blacksquare)$ , מסמנים את פונקציות השווי לפי בלאק שולס, של אופציית רכש ואופציית מכר, בהתאמה<sup>23</sup>:

$$Call = V_t N(d_1) - Fe^{-r \times \tau} N(d_2)$$

$$Put = Fe^{-r \times \tau} N(1 - d_2) - V_t N(1 - d_1) \quad (8)$$

$$d_1 \equiv \frac{\ln\left(\frac{V_t}{F}\right) + \left(r + \frac{\sigma_v^2}{2}\right)\tau}{\sigma_v \sqrt{\tau}}$$

$$d_2 \equiv d_1 - \sigma_v \sqrt{\tau}$$

<sup>23</sup> מודל ללא תשלומי דיבידנד



## ב.2. מעבר ממונחי שווי הוגן למונחי תוחלת שווי עתידית

משוואות המודל המובנה המוצגות בנספח ב.1 לעיל, ממפות את השווי ההוגן של הזכויות השונות על נכסי החברה במונחי נגזרים פיננסיים על נכסים אלה.

בדומה לאופן שבו מתמחרים נגזרים פיננסיים, המודל המוצג לאמדתן השווי של הזכויות הינו מודל ניטרלי לסיכון (Risk Neutral Valuation Model). מנגד, כאשר מעוניינים לאמוד את תוחלת הערך העתידית, צריך לעבור ממודל ניטרלי לסיכון למודל מתואם סיכון.

על פי גלאי (1978), ניתן לעשות זאת על ידי:

1. החלפת שיעור תשואת נכס הבסיס מהריבית חסרת הסיכון לתוחלת התשואה הצפויה של נכס הבסיס; ו-

2. הצגת הערכים במשוואות במונחי שווי עתידית.

אם נסמן את תוחלת התשואה הנדרשת על נכס הבסיס ה- $r_v$ , לאחר ההתאמה, נקבל את המשוואות הבאות:

$$\begin{aligned}
 E[Call_T] &= V_t \times e^{r_v \times \tau} \times N(h_1) - FN(h_2) \\
 E[Put_T] &= FN(1 - h_2) - V_t \times e^{r_v \times \tau} \times N(1 - h_1) \\
 h_1 &\equiv \frac{\ln\left(\frac{V_t}{F}\right) + \left(r_v + \frac{\sigma_v^2}{2}\right)\tau}{\sigma_v \sqrt{\tau}} \\
 h_2 &\equiv h_1 - \sigma_v \sqrt{\tau}
 \end{aligned} \tag{10}$$



## נספח ג' – סטיית תקן נכסי החברה

סטיית תקן של נכסי החברה נקבעה בהתאם למדגם חברות מלונאות הפועלות באירופה, כדלקמן:

Ticker	Name	Leverage	Vol	Unleveraged vol
ALB-BG	Albena AD	36%	23.3%	15.0%
ARNT-HR	Arena Hospitality Group d.d.	32%	31.3%	21.3%
CFI-PL	CFI HOLDING S.A.	20%	48.6%	39.0%
HHLD-HR	Hoteli Haludovo d.d.	68%	75.6%	24.5%
HTPK-HR	HTP Korcula d.d.	24%	29.1%	22.2%
JDRN-HR	Jadran D.D.	53%	33.4%	15.7%
EFK-PL	Korporacja Gospodarcza efekt S.A.	57%	48.1%	20.6%
CAOR-RO	SIF Hoteluri S.A.	0%	67.9%	67.9%
TUFE-RO	Turism Felix SA	17%	17.0%	14.2%
EFO-RO	Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra SA	0%	35.7%	35.7%
<b>Average</b>				<b>27.6%</b>
<b>Rounded</b>				<b>30.0%</b>



# נספח ד' - פרטים על החברה המעריכה ומערכי השווי

## ClearStructure

ClearStructure הינה פירמת מומחים בתחום ה Corporate finance.

תחומי ההתמחות שלנו מגוונים וכוללים בין היתר: הערכות שווי חברות, הערכות שווי מכשירים פיננסיים מורכבים, חוות דעת ומתן עדות כמומחים בבית משפט, ליווי וייעוץ בהליכי חדלות פירעון והסדרי חוב, תוכניות עסקיות, מבחני יכולת פירעון/חלוקה, מימון פרויקטים ומחקר ופיתוח של מודלים וטכנולוגיה מתחום מימון החברות.

הצוות שלנו מורכב מאנשי מקצוע בכירים, מדיסיפלינות מקצועיות שונות וניסיון רב שנים, המהווים ביחד גב איכותי ומקצועי בתחומי הכלכלה והמימון ועם הבנה חשבונאית מעמיקה.

אנחנו משרתים מגוון רחב של לקוחות שנע מחברות סטארט אפ בשלב הרעיון ועד חברות ציבוריות בינלאומיות, בנקים וחברות ביטוח מישאלי, ארה"ב, קנדה, אוסטרליה וגרמניה.

לפירמה שתי שותפויות אסטרטגיות למתן שירותים בארצות אירופה דוברות הגרמנית:

- financial risk fitness GmbH – במסגרת שיתוף הפעולה אנו מעניקים שירותי ייעוץ ואנליזה מורכבת בנושאי סיכונים נזילות עבור בנקים גרמנים ואוסטרים.
- TA Partners (TAP), במסגרת שיתוף הפעולה, בין השאר, אנו מעניקים שירותי ייעוץ וידע לחברות גרמניות פרטיות ו/או ציבוריות בתחומי ה- quantitative finance ובניתוח ושיערוך של מכשירים נגזרים פיננסיים מורכבים.

## תחומי פעילות עיקריים

- **הערכת שווי חברות** בתעשיות שונות ולצרכים שונים (חשבונאי, משפטי, מיסוי וליוי עסקאות) ובהיקפי פעילות גבוהים.
- **הערכות שווי של מכשירי הון וחוב מורכבים וסיכונים אשראי**, הכוללים חובות המירים, מניות תלויות ביצועים, מניות בכורה, אופציות תלויות ביצועים, מניות וירטואליות, אופציות לעובדים ואחרים. ביצענו מאות רבות של ניתוחים שונים של מכשירים פיננסיים מורכבים ופשוטים עבור חברות פרטיות וציבוריות מהארץ ומהעולם.
- **הסדרי חוב וחדלות פירעון** - הצוות שלנו הינו מהמובילים והמנוסים בארץ בתחומי ייעוץ כלכלי, פיננסי, חשבונאי בהליכי חדלות פירעון שונים והסדרי חוב של חברות ציבוריות ופרטיות. צברנו ידע וניסיון ייחודיים בתפקידנו כמומחים כלכליים הממונים על ידי בתי המשפט וכיועצים כלכליים לגופים מוסדיים במסגרת הסדרי חוב, בחברות אשר הנפיקו אג"ח. במהלך העשור האחרון ליוונו ומלווים את רובם המכריע של הסדר החוב והליכי חדלות הפירעון של חברות ציבוריות בישראל, בין השאר: דלק קבוצה, אי.די.בי, אפריקה ישראל, בי קומיוניקיישנס (החברה המחזיקה בבזק), מפעלים פטרוכימיים, אלון רבוע כחול, אלון קבוצת הדלק, קרדן, מירלנד, פולאר, מטומי ואחרות.
- בעשור האחרון, חברות "אמריקאיות" רבות, לרוב באמצעות התאגדות בחברת BVI, גילו את שוק האג"ח בישראל וגייסו חוב בהיקפים של עשרות מיליארדי ש"ח. חברות אלה מאופיינות במבנים מימוניים מורכבים: ריבוי חברות מוחזקות, הלוואות בדרגות שונות, שותפים ועוד.





במסגרת הליכי חדלות הפירעון/הסדר החוב של ברוקלנד אפריל, סטרווד ווסט, מדלי קפיטל (אשר היוו את הרוב המכריע של הליכים מסוג זה של חברות "אמריקאיות" בישראל עד כה), הצוות של קליר סטרוקצ'ר העניק ייעוץ וליווי כלכלי למחזיקי אגרות החוב וצבר ניסיון ייחודי בהתמודדות עם הבעיות המאפיינות מורכבות משפטית מימונית בינלאומית.

אנו בעלי יכולות מוכחות וטרק רקורד עשיר בביצוע וכתובה של חוות דעת מומחה, ניתוח מבנה ההון והחוב, הערכות שווי, תכנון ומידול פתרונות פיננסיים, ניהול מו"מ עם בעלי שליטה, גופים מממנים, ספקים ומנהלים. אנו גאים ביכולתנו לעבוד בסביבות עבודה משתנות ולהתאים את גישתנו לסביבה עוינת או ידידותית ולנקוט גישה פרו אקטיבית בהתאם לסיטואציה ולתוצאה הרצויה.

- **חוות דעת ועד מומחה בבתי משפט כלכליים** ושל חדלות פירעון – שותפי הפירמה משמשים כמומחים בבתי משפט והינם בעלי ניסיון רב בכתובת חוות דעת מומחה להליכים שונים כגון: סכסוכים כלכליים, ניתוח וליווי הליכי חדלות פירעון ועוד. אנו מלווים את עורכי הדין בתכנון הפן הכלכלי של התיק ומסייעים בהכנה וניתוח של הטיעונים הכלכליים העיקריים.
- **תוכניות עסקיות** – אנחנו מלווים את הלקוחות שלנו בבניית תוכניות עסקיות ובחינת כדאיות כלכלית של פרויקטים משלב הרעיון, דרך שלב האיפיון והתכנון ועד לשלב הביצוע.
- בעת שנדרש, אנו בוחנים את הישימות בגיוס משקיעים ו/או קבלת מימון חיצוני באלטרנטיבות השונות – מגופים פרטיים ועד השוק הציבורי, לרבות סיוע עם המבנה המימוני ובמו"מ עם הגורמים הרלוונטיים.
- הצוות שלנו מיומן בניתוח שווקים וגיאוגרפיות, אפיון והגדרת מודלים עסקיים, בניית תחזיות פיננסיות, הכנת תוכניות עסקיות עבור הקמה ו/או רכישה של חברות, פרויקטים או פעילויות, בדיקות היתכנות כלכליות, הכנת פרוגרמות כלכליות לתוכניות מתאר ובנייה ועוד.
- **רגולציה** – ייעוץ כלכלי וניתוח של השפעות הרגולציה בפעילות במשק הישראלי, כגורם מייעץ למדינה ולגופים פרטיים. בין השאר צוותינו השתתף בפרויקטים בתחומי הבנייה, הבורסה ליהלומים, משאבי טבע, פיקוח מחירים טיהור שפכים ועוד. הצוות הינו בעל ניסיון רק בכתובת ניירות עמדה ובהצגה בפני גורמי הרגולציה הרלוונטיים.
- **מימון פרויקטים (Project finance) ומודלים של PPP** - הצוות שלנו בעל ניסיון רב בליווי תהליכים המידול והמימון של חלק מהפרויקטים התשתיות הגדולים בישראל בהם, מתקן טיפול השפכים של איזור גוש גן (איגודן - השפד"ן), מתקן ההתפלה בפלמחים, בית החולים באשדוד וכן ליווי הגופים העירוניים עיריית בת-ים, עיריית אילת, מועצה אזורית בני-שמעון, מועצה אזורית ברנר, עיריית תל-אביב - אחוזת החוף, עיריית רמת-השרון ומועצה אזורית מטה יהודה.
- ניסיוננו כולל ניתוחים טכנו-כלכליים של מתקני תשתית הנדסיים, לרבות מתקני טיפול באשפה, תחנות מעבר ומתקני טיפול בשפכים; הכנת פרוגרמות כלכליות לתוכניות מתאר (ניתוח ביקושים וצרכים לפי שימושים והשוואים של השימושים השונים), הכנת תוכנית עסקיות להגדלת ההכנסות של רשויות מקומיות, ליווי התקשרויות של רשויות מקומיות וחברות כלכליות עם יזמים לצרכי פיתוח משותף (עסקאות קומבינציה, שותפות עסקית); הכנת מודל מימון למתקני תשתית שבבעלות רשויות מקומיות וניתוחי כדאיות ההקמה וליווי כלכלי של רשויות מקומיות מול משרד הפנים בנושאי מענקי איזון וועדות גבולות וחלוקת הכנסות.
- **גז טבעי ונפט** - חברי הצוות שלנו בעלי הכרות מעמיקה בתחום הנפט והגז בישראל, כולל ניסיון בהערכות שווי של נכסי גז ונפט, בהם פרויקטי תמר ולווית וכן ניסיון ביעוץ כלכלי ועסקי בתחומי הרגולציה בקשר עם פעילות בתום הגז והנפט וידע כלכלי ועסקי ביישומי גז ונפט, כגון הגז הטבעי החדש וכו'.
- **מחקר ופיתוח (R&D)** - חברת הבת ClearStructure Labs פועלת בביצוע של מחקר יישומי בתחומי ה Corporate finance ומתמקדת בפיתוח של מודלים פיננסיים כמותיים וטכנולוגיות נלוות.



חוות דעת זו נערכה על ידי רו"ח עומר סרבינסקי וד"ר גיל פינקלשטיין Ph.D :

### עומר סרבינסקי, רו"ח, שותף מייסד בפירמת הייעוץ ClearStructure

רו"ח עומר סרבינסקי, הינו בעל ניסיון רב בליווי וייעוץ כלכלי בהסדרי חוב והליכי חדלות פירעון, בביצוע וכתביה של הערכות שווי וחוות דעת מומחה בית משפט עבור חברות בתחומי פעילות מגוונים ובליווי גיוסי הון וחוב ציבורי ופרטי. במסגרת תפקידיו בעשור האחרון שימש עומר, בין השאר, כשותף ומנהל מחלקת הייעוץ והפיננסיים בפירמת רו"ח Baker Tilly Israel, כשותף בפירמת בנקאות השקעות וכיועץ בכיר במחלקת הפיננסיים של PwC Israel. עומר הינו בוגר החוג לכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל-אביב.

עומר בעל והיכרות טובה מאוד עם שוק ההון וידע וניסיון בנושאים חשבונאיים, פיננסיים וממשל תאגידי.

### תחומי ניסיון עיקריים:

- ניסיון עשיר בהכנה וכתביה של הערכות שווי בתחומי פעילות שונים ולצרכים שונים (חשבונאיים, משפטיים, מיסויים, עסקאות ועוד) בהיקפי פעילות גבוהים.
- בעל ניסיון ומומחיות ייחודית בתחומי חדלות הפירעון וליווי אירועי נזילות מורכבים. משמש כיועץ כלכלי למחזיקי אגרות החוב ולנאמנים ו/או כמומחה מטעם בית המשפט לליווי, ניהול ובחינה הסדרי חוב בחברות אג"ח רבות, ביניהן: קבוצת דלק, אידיבי פיתוח, אידיבי אחזקות, אפריקה השקעות, בי קומיוניקיישנס, מדלי קפיטל, אלון רבוע כחול, אלון קבוצת הדלק, קרדן NV ואחרות.
- בעל ניסיון רב כעד מומחה בבתי משפט ובכתיבת חוות דעת מומחה במסגרת הליכים משפטיים שונים.
- בעל ניסיון רב בליווי גיוסי הון (אקוויטי וחוב) לחברות ציבוריות ופרטיות ובליווי עסקאות מיזוג ורכישה. בין השאר ליווה את הגיוסים הציבוריים של איילון חברה לביטוח, הכשרה חברה לביטוח, חמת, גבאי מניבים ועוד.
- נסיון כדירקטור במספר חברות ציבוריות, בין השאר כדירקטור בדיסקונט השקעות, נכסים ובניין, מהדרין ואלרון.
- רס"ן (במיל") בחיל הים – בוגר קורס חובלים, מפקד דבור ומפקד מסגרת הכשרת סגני מפקדי דבורים.

### ד"ר גיל פינקלשטיין Ph.D, שותף מייסד בפירמת הייעוץ ClearStructure

גיל הינו מעריך שווי ואנליסט כמותי המתמחה בהערכת שווי של עסקים וחברות, כמו גם, בהערכת שווי וניתוח סיכונים של מגוון רחב של נגזרים פיננסיים וניירות ערך מורכבים.

במהלך 15 השנים האחרונות גיל ביצע מנעד רחב של הערכות שווי, לרבות פעילויות עסקיות ומניות של חברות, אופציות לעובדים, ניירות ערך קונצרניים מורכבים, נגזרי אשראי, נגזרי ריבית ועוד, עבור חברות פרטיות וציבוריות, בנקי השקעות ובנקים מסחריים מישראל, ארה"ב, קנדה, אוסטרליה, ניו זילנד וגרמניה.

לגיל תואר ראשון בהנדסת תעשייה מאוניברסיטת תל אביב, תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ותואר דוקטור במימון חברות, גם הוא מהאוניברסיטה העברית בירושלים.



## נספח ה' - הגבלת אחריות ושיפוי

מוסכם בינינו, לבין אלביט הדמיה בע"מ (להלן "**מזמיני העבודה**") כי פרט למקרה בו ייקבע ע"י בית משפט כי עבודתנו בוצעה תוך רשלנות חמורה או פעולה בזדון, לא נישא בכל אחריות כלפי מזמיני העבודה וכל צד ג', מכל מקור שהוא ועל פי כל עילה שהיא, לרבות בנזיקין, בכל הקשור לביצוע שירותים בעבודה זו, ולא תהיה למזמיני העבודה ו/ או למי מטעמם כל טענה ו/או תביעה כלפינו, לרבות בדרך של הודעת צד שלישי, בכל הקשור לשירותים שהוענקו על ידינו.

הודענו למזמיני העבודה כדלקמן: במהלך עבודתנו קיבלנו מידע, תחזיות, הסברים ו/או מצגים מאלביט הדמיה ו/או ממי מטעמם (להלן "**ספקי המידע**"). האחריות הבלעדית למידע, למצגים ולהסברים הנ"ל הינה של ספקי המידע. מסגרת עבודתנו אינה כוללת בדיקה ו/או אימות של הנתונים שקיבלנו כאמור. לאור זאת, עבודתנו לא תחשב ולא תהווה אישור לנכונותם, שלמותם או דיוקם של הנתונים המועברים אלינו. בשום מקרה לא נהיה אחראים לכל הפסד, נזק, עלות או הוצאה אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מספקי המידע, או כל התבססות אחרת על מידע כאמור.

מזמיני העבודה מתחייבים לשאת בכל ההוצאות הסבירות שנוציא או שנידרש לשלם וזאת לאחר שהכל הובא לאישורם מראש (והם מתחייבים שלא להתנגד אלא מטעמים סבירים), עבור ייעוץ וייצוג משפטי, חוות דעת מומחים, התגוננות מפני הליכים משפטיים, משא ומתן וכיו"ב בקשר לכל תביעה, דרישה או הליכים אחרים שיוגשו נגדנו, נגד נושאי המשרה שלנו, עובדינו ו/או מי מטעמנו, בקשר עם עבודתנו, למעט תביעה ו/או דרישה שעילתם מחדל ו/או פעולה שביצענו ברשלנות חמורה ו/או בזדון.

בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם נידרש לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם עבודתנו, מזמיני העבודה ישפו אותנו לאחר דרישתנו הראשונה בכתב, ולאחר שבדקו את העניין, בגין כל סכום שנידרש לשלם כאמור, למעט במקרה של תביעה המבוססת על מחדל ו/או פעולה שנעשה על ידינו ברשלנות חמורה ו/או בזדון במסגרת חוות הדעת. בכל מקרה כזה, אנו נעדין את מזמיני העבודה ונאפשר להם להתגונן בכל הליך שכזה, על חשבונם ובתאום מלא עימנו, ולא נתפשר ללא הסכמתם מראש ובכתב, אלא אם פשרה כאמור אינה כוללת תשלום כלשהו לתובע.

בהתקשרות של מזמיני העבודה איתנו הוסכם כי כל תביעה או טענה מכל סוג שהוא אשר עשויה לנבוע מההתקשרות הזו או בקשר אליה, כאמור גם בשתי הפסקאות לעיל, תופנה אך ורק כלפי קליר סטראקצ'ר בע"מ, ותוגבל לגובה שלוש פעמים שכר הטרחה ששולם לנו בגין עבודה זו (ואנו לא נישא בכל אחריות מעבר לסכום זה), וכי אף תביעה בקשר לחוות דעת זו לא תופנה אישית כלפי אף אדם אחר שמעורב בביצוע חוות הדעת, בין אם הוא עובד, נושא משרה או נציג של קליר סטראקצ'ר בע"מ ובין אם לאו.

# דוח תקופתי לשנת 2023

אלביט הדמיה בע"מ

ו

הצהרות הנהלה

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, רון הדסי, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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 יכולתו של התאגיד 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 בתאגיד:

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

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרץ 2024

---

רון הדסי  
מנכ"ל  
אלביט הדמיה בע"מ

## (ד) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ריקי שטיינר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").

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

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

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד 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 בתאגיד –

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

31 במרץ 2024

ריקי שטיינר  
סמנכ"ל כספים  
אלביט הדמיה בע"מ