

**אליהו הנפקות בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח וההפסד ורווח והפסד כולל
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7	באורים לדוחות הכספיים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אליהו הנפקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אליהו הנפקות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 ואת הדוחות על הרווח וההפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה, נדרש 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

ההשקעה במגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ לא אוחדה כנדרש בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10, אלא הוצגה ע"פ שיטת השווי המאזני. בנוסף לא ניתן גילוי מלא בביאורים כנדרש על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

לדעתנו, פרט לאופן הצגת ההשקעה במגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ ולאי מתן גילוי מלא בביאורים, כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

סומך חייקין  
רואי חשבון

15 באפריל 2024

2022	2023	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
19	86		מזומנים ושווי מזומנים
14,626	11,100	8(ב)6	כספים בנאמנות
72	75		חייבים ויתרות חובה
5,072,748	5,062,311	4	השקעה בחברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני
5,087,465	5,073,572		<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
360,537	355,307	5	התחייבויות לזמן קצר
539,930	378,273	6,8	אגרות חוב
900,467	733,580		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
1,933,500	1,933,500	9	שטרי הון
785,560	641,887	4	קרן הון
1,467,938	1,764,605		יתרת עודפים
4,186,998	4,339,992		<b>סה"כ הון</b>
5,087,465	5,073,572		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

יוסי כוכבי  
מנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

שלמה אליהו  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 באפריל 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
				<b>הכנסות</b>
62	364	344		הכנסות מימון
				<b>הוצאות</b>
790	791	719	7	הוצאות הנהלה וכלליות
51,980	39,133	33,426		הוצאות מימון
52,770	39,924	34,145		
885,627	454,829	330,468		חלק ברווחי חברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני
832,919	415,269	296,667		<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
-	-	-		<b>מיסים על הכנסה</b>
832,919	415,269	296,667		<b>רווח לשנה</b>
244,153	(787,635)	(23,019)		חלק החברה ברווח ( הפסד ) כולל אחר של חברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,077,072	(372,366 )	273,648		<b>סה"כ רווח ( הפסד ) כולל</b>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## דוחות על השינויים בהון

הון מניות	אופציות	שטרי הון	קרן הון (אלפי ש"ח)	קרן הון בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת עודפים	סה"כ הון
2023	1 בינואר 2023	1,933,500	1,000,049	(214,489)	1,467,938	4,186,998
	רווח לשנה	-	-	-	296,667	296,667
	הפסד כולל לשנה	-	(23,019)	-	-	(23,019)
	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה ממכירת מניות שנרכשו על ידם	-	-	(120,654)	-	(120,654)
2023	31 בדצמבר 2023	1,933,500	977,030	(335,143)	1,764,605	4,339,992
2022	1 בינואר 2022	1,933,500	1,787,684	(163,721)	1,052,669	4,610,132
	רווח לשנה	-	-	-	415,269	415,269
	הפסד כולל לשנה	-	(787,635)	-	-	(787,635)
	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה ממכירת מניות שנרכשו על ידם	-	-	(50,768)	-	(50,768)
2022	31 בדצמבר 2022	1,933,500	1,000,049	(214,489)	1,467,938	4,186,998
2021	1 בינואר 2021	1,933,500	1,543,531	-	219,750	3,696,781
	רווח לשנה	-	-	-	832,919	832,919
	רווח כולל לשנה	-	244,153	-	-	244,153
	עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה מכתבי אופציה שמומשו על ידם	-	-	(163,721)	-	(163,721)
2021	31 בדצמבר 2021	1,933,500	1,787,684	(163,721)	1,052,669	4,610,132

\* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות על תזרימי המזומנים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
832,919	415,269	296,667
(885,627) 49,358	(454,829) 37,883	(330,468) 32,400
(1) 391 2,623	(5) 433 1,251	(3) 354 1,025
(337)	2	(25)
81 30,211	10,398 -	3,526 34,232
30,292	10,398	37,758
172,773	163,000	163,000
(302,362) (52,227) 151,490	(162,682) (35,573) 24,790	(162,682) (28,904) (9,080)
(30,326)	(10,465)	(37,666)
(371)	(65)	67
455	84	19
84	19	86

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לשנה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:****התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

חלק ברווחי חברה מוחזקת המוצגת על פי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בהתחייבויות לזמן קצר  
שינוי ביתרת אגרות חוב

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת****תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

משיכה מפקדון  
קבלת דיבידנד

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה****תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
כתוצאה ממכירת מניות ומכתבי אופציה שמומשו על ידם  
פירעון קרן אג"ח  
ריבית ששולמה בגין אג"ח  
קבלת (פירעון) הלוואה מצדדים קשורים

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון****עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

אליהו הנפקות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ביום 8 באוגוסט 2017 כחברה פרטית, משרדי החברה הינם ברחוב אבן גבירול 2 תל אביב. החברה מוחזקת על ידי חברת אליהו 1959 בע"מ (להלן: "אליהו 1959", "החברה האם") וחברת האם הסופית הינה חברת שלמה אליהו אחזקות בע"מ (להלן – "אליהו אחזקות"). ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה בכ- 58.13% מהון המניות המונפק והנפרע של מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ (להלן – "מגדל אחזקות") (ליום 31 בדצמבר 2022, החזיקה החברה בכ- 61.56% מהון המניות המונפק והנפרע של מגדל אחזקות).

מניות החברה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מטרות החברה הן להחזיק במניות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, למוכרן מעת לעת, לגיוס מימון ולבצע את כל הפעולות הנלוות לצורך כך. פרט לכך החברה לא תעסוק בכל פעילות אחרת.

## ב. הגדרות

## בדוחות כספיים אלה-

החברה -	אליהו הנפקות בע"מ.
חברה האם -	אליהו 1959 בע"מ.
מגדל אחזקות -	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ.
צדדים קשורים -	כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין -	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות הערך, תשכ"ח 1968.
שטר הנאמנות -	שטר נאמנות לאגרות החוב בין החברה לבין הנאמן מחודש ספטמבר 2017.
חשבון החברה -	חשבון שתפתח החברה על שמה. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירת החשבון יחולו על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תהיה בהתאם לשטר הנאמנות. כל הוצאות כספים מחשבון החברה בסכום העולה על 100,000 ש"ח ו/או הוצאה של מניות מחשבון החברה, תיעשה בחתימה משותפת של החברה והנאמן אשר ינתנו לו זכויות חתימה בחשבון, המוגבלות למטרה זו בלבד. מסגרת האשראי בחשבון החברה לא תעלה על 50,000 ש"ח. כמו כן, חשבון החברה יישמש לפירעון התשלומים למחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ולהוצאות שוטפות של החברה עד לסכום כולל של 1,000,000 ש"ח בשנה (לא כולל פירעונות של אגרות חוב).
חשבון הנאמנות -	חשבון שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב ואשר זכויות החתימה בו הינן של הנאמן בלבד. כל העלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירת החשבון יחולו על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תהיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות. החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שבחשבון הנאמנות לצורך פירעון אגרות החוב (קרן ו/או ריבית).
חשבון נאמנות האופציות -	חשבון על שם נאמן אצל שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ אשר מונה והוסמך על ידי החברה לבצע פעולות טכניות הקשורות לתפעול המימוש, העברות, פיצולים וניהול פנקס רישום של כתבי אופציות. זכויות החתימה בחשבון זה יהיו של הנאמן בלבד.
קרן שירות חוב -	חלק מתמורת ההנפקה אשר יוותר בחשבון הנאמנות. כספים אלו יישמשו לצרכי ביצוע תשלומים למחזיקי אגרות חוב, קרן ו/או ריבית וביצוע פדיון מוקדם.



**באור 1 - כללי (המשך)****ב. הגדרות (המשך)**

**יחס LTV -** היחס שבין סך ההתחייבות בגין אגרות חוב מונפקות (קרן בתוספת ריבית שנצברה בניכוי מזומנים המופקדים, ככל ומופקדים, בחשבון נאמנות, בחשבון החברה, ובחשבון נאמנות האופציות ובניכוי קרן שירות החוב) לבין שווי מניות מגדל אחזקות שבבעלות החברה במועד בדיקת היחס.

**דולר -** דולר ארה"ב.

**ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

בחודש ספטמבר 2023 חתמו החברה וחברת פרויקט גן העיר בע"מ ("הקונה"), חברה בשליטתו המלאה של מר שלמה אליהו, אשר מחזיק במלוא מניות החברה, על הסכם למכירה חלקית של מניות מגדל אחזקות ("ההסכם"). בהתאם להסכם, ביום 10 בספטמבר 2023, הועברו 36,141,907 מניות מגדל אחזקות מהחברה לקונה בתמורה לסך של 163 מיליון ש"ח במזומן ("התמורה"). העסקה בוצעה כעסקה מחוץ לבורסה. סכום התמורה הופקד בחשבון של הנאמן, רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ושימש לפירעון אגרות החוב שחל ביום 18 בספטמבר 2023.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומי**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

הדוחות הכספיים אושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 15 באפריל 2024.

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

**ג. בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט השקעה בחברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

**ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית דוחות כספיים ביניים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת דוחות כספיים של החברה, נדרשת ההנהלה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות לרבות ציפיות לעתיד, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

**ה. קביעת שווי הוגן**

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית.

**א. בסיס האיחוד****השקעה בחברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני**

ההשקעה במגדל אחזקות מוצגת בהתאם לשיטת השווי המאזני וזאת חלף איחודה כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-10. יודגש כי לא היו פערי מדידה בין הצגה לפי שיטת השווי המאזני ליישום איחוד, אלא פערי הצגה בלבד.

רכישת מניות מגדל אחזקות טופלה כצירוף עסקים תחת אותה שליטה לפי גישת הערכים בספרים, כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם. הפער בין התמורה בעסקה כפי שנקבעה בין הצדדים, לבין העלות בספרים כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם, נזקף להון.

**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים**

החברה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (REGULAR WAY PURCHASE), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (TRADE DATE) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות, אופציות, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים.

**גריעת נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי החברה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות. מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (REGULAR WAY SALE), מוכרות במועד קשירת העסקה (TRADE DATE), משמע, במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.

**סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה.**

החברה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

**הלוואות וחייבים**

הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים מירידת ערך. הלוואות וחייבים כוללים מזומנים ושווה מזומנים, השקעות באגרות חוב לא סחירות וחייבים אחרים.

**(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר והתחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית. לחברה התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כדלקמן: אגרות חוב וזכאים אחרים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית ( המשך )****ב. מכשירים פיננסיים (המשך)****(3) הנפקת ניירות ערך בחבילה**

בעת הנפקת ניירות ערך בחבילה, מיוחסת תמורת ההנפקה תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות מדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לאחר מכן להתחייבויות פיננסיות הנמדדות במועד ההכרה לראשונה בלבד בשווי הוגן והשווי המיוחס למרכיבי ההוני מחושב כערך שארית. עלויות ההנפקה הישירות מיוחסות לניירות הערך באופן יחסי, על בסיס אופן ייחוס התמורה מהנפקת החבילה, כמתואר לעיל.

**ג. ירידת ערך****(1) ירידת ערך נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה. ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לחברה המתבסס על תנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך או מידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרים מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסיים.

**(2) חברה מוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני**

החברה קובעת, בכל מועד דיווח לאחר יישום שיטת השווי המאזני, אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך ואם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה המוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני (להלן: "ההשקעה").

בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל עודף העלות המיוחס לחברה המוחזקת המוצגת בשיטת השווי המאזני (להלן: "החברה המוחזקת"). במידה שקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר ההשקעה של ההשקעה לבין ערכה בדוחות הכספיים. סכום בר ההשקעה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שצפוי כי ינבעו מהחברה המוחזקת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה המוחזקת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי. הערך בספרים של ההשקעה, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

**ד. רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, הכנסות מימון והוצאות מימון**

רווחים (הפסדים) כוללים הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית של אגרות חוב. רווחים והפסדים ממימוש השקעות מחושבים כהפרש בין תמורת המימוש, נטו לבין העלות המקורית או המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית, הוצאות ריבית נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. בדוחות על תזרימי מזומנים, החברה בחרה להציג ריבית שהתקבלה ו/או ריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

**באור 4 - השקעה בחברה מוחזקת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני**

א. ההשקעה במגדל אחזקות מוצגת לפי שיטת השווי המאזני וזאת חלק הצגת דוחות מאוחדים כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-10. יודגש כי לא היו פערי מדידה בין הצגה לפי שיטת השווי המאזני ליישום איחוד, אלא פערי הצגה בלבד.

רכישת מניות מגדל אחזקות טופלה כצירוף עסקים תחת אותה שליטה לפי גישת הערכים בספרים, כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם. הפער בין התמורה בעסקה כפי שנקבעה בין הצדדים, לבין העלות בספרים כפי שהוצגה קודם לכן בדוחות הכספיים של החברה האם, נזקף להון.

ב. מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותית :

1. מידע כללי :

החברה המוחזקת הינה מגדל אחזקות שעיקר עיסוקה החזקה בחברת הביטוח מגדל חברה לביטוח בע"מ

2. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

**ליום 31 בדצמבר 2023 - אלפי ש"ח**

שיעור זכויות הבעלות/השתתפות ברווחים	נכסים	התחייבויות	סה"כ נכסים נטו 100%	חלק החברה בנכסים נטו	התאמה לשווי ההון שנעשתה במועד הרכישה	ערך בספרים של ההשקעה	שווי הון לפי מחיר בורסה
58.13	204,859,745	196,261,153	8,598,592	4,990,087	72,224	5,062,311	2,511,859

\* השווי ההון של ההשקעה בחברת מגדל אחזקות לפי מחיר בורסה ליום 14 באפריל 2024 הינו 2,977,472 אלפי ש"ח.

**ליום 31 בדצמבר 2022 - אלפי ש"ח**

שיעור זכויות הבעלות/השתתפות ברווחים	נכסים	התחייבויות	סה"כ נכסים נטו 100%	חלק החברה בנכסים נטו	התאמה לשווי ההון שנעשתה במועד הרכישה	ערך בספרים של ההשקעה	שווי הון לפי מחיר בורסה
61.56	196,896,541	188,800,042	8,096,499	4,976,311	96,437	5,072,748	2,601,650

3. החברה בחנה ליום 31 בדצמבר 2023, האם קיימים סממנים לירידת ערך וקבעה כי ליום 31 בדצמבר 2023 לא קיימים סממנים לירידת ערך.

4. מניות מגדל אחזקות כאמור לעיל הופקדו בחשבונות הבאים :

ערך נקוב	
316,172,471	1. בחשבון החברה
296,476,044	2. בחשבון נאמנות
<u>612,648,515</u>	

## באור 5 - התחייבויות לזמן קצר

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,682	162,682	חלויות שוטפות בגין האג"ח
8,304	6,352	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
72	18	הוצאות לשלם
189,479	186,255	צדדים קשורים (1)
360,537	355,307	

(1) ליום 31 בדצמבר 2023 היתרה כוללת, בין היתר, סך של 29 מיליון ש"ח אשר ניתנו מצד קשור וסך של 157 מיליון ש"ח אשר ניתנו מחברת האם. בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב, החברה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות אך ורק במועד בו יחס ה-LTV, כמוגדר בשטר הנאמנות, עומד על 50% או נמוך יותר ובתנאי שלא מתקיימת במועד זה עילה להעמדה לפירעון מיידי. כל עוד לא נפרעו ההלוואות כאמור בתנאים לעיל, תהיינה ההלוואות נחותות לכל התחייבות אחרת של החברה, לרבות התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, והכל כמפורט בשטר הנאמנות.

## באור 6 - אגרות חוב

## א. פרטים בדבר הנפקת אגרות חוב

ביום 19 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 1,300,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אגרות החוב אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ואינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שנתיים כדלקמן:

10% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2020	(1) תשלום ראשון –
10% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2021	(2) תשלום שני –
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2022	(3) תשלום שלישי –
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2023	(4) תשלום רביעי –
15% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2024	(5) תשלום חמישי –
35% מסך הקרן יפרע ביום 18 בספטמבר 2025	(6) תשלום שישי –

הריבית על אגרות החוב משולמת מדי שנה בשני תשלומים חצי שנתיים, בימים 18 במרס ו-18 בספטמבר של כל שנה קלנדרית בין השנים 2018-2025. שיעור הריבית (ריבית קבועה) הנקובה בהנפקה הינה 3.85%, שיעור הריבית האפקטיבית, לאחר הוצאות הנפקה הינו 4.06%. לשינוי בשיעור הריבית בתקופת הדוח ראה באור 6 ה' 1.

משך החיים הממוצע של אגרות החוב נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-1.37.

בנוסף לאגרות החוב הנפיקה החברה ללא תמורה אופציות לרכישת 159,900,000 מניות מגדל אחזקות המהוות כ-15% ממניות מגדל אחזקות. האופציות הונפקו למחזיקי אגרות חוב פרו-רטה לערך הנקוב בשלוש סדרות שוות. מחיר מימוש האופציה הינו 4.32 ש"ח למניה. ביום 5 באוגוסט 2019 לאחר הכרזה על חלוקת דיבידנד ממגדל אחזקות, מחיר מימוש האופציה הותאם למחיר של 3.92 ₪ למניה כאשר תקופת האופציות מפורטת להלן:

- (1) אופציות (סדרה 1) ניתנות למימוש בתוך שנתיים מיום ההנפקה.
- (2) אופציות (סדרה 2) ניתנות למימוש בתוך שלוש שנים מיום ההנפקה.
- (3) אופציות (סדרה 3) ניתנות למימוש בתוך ארבע שנים מיום ההנפקה.

ביום 28 בספטמבר 2017 לצורך ההנפקה כאמור, פורסם על ידי חברת מידרוג דירוג A1.il. (לעניין הדירוג ראה גם סעיף ה'1 להלן).

נכון לתאריך הדוחות הכספיים אופציות (סדרה 1 ו-2) פקעו ללא מימוש מצד המחזיקים וסדרה 3 מומשה באופן חלקי בשנת 2021 ובתמורה לסך של כ-173 מיליון ש"ח. אופציות (סדרה 3) אשר לא מומשו פקעו בתאריך 26 בספטמבר 2021.

תמורת ההנפקה יוחסה במלואה לאגרות חוב באופן יחסי לשווי ההוגן ביום המסחר הראשון בניכוי עלויות ההנפקה, כאשר לאופציות שהינן מכשיר הוני לא נותר ערך שאריתי לייחוס.

## באור 6 - אגרות חוב (המשך)

## א. פרטים בדבר הנפקת אגרות חוב ( המשך )

להלן פרטים נוספים בדבר אגרות החוב :

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
704,956	542,274
162,682	162,682
2,344	1,319
539,930	378,273

תמורה מהנפקת אגרות חוב  
בניכוי חלויות שוטפות  
בניכוי יתרת הוצאות הנפקה מראש  
סה"כ אגרות חוב

## ב. התחייבויות החברה

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב, מתחייבת החברה בין היתר כי :

1. תשלם, במועדים הקבועים בשרט נאמנות זה, את כל סכומי הקרן, הריבית וריבית הפיגורים (ככל שתחול), המשתלמים על פי תנאי אגרות חוב ותמלא אחר כל יתר התנאים והתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.
2. אגרות החוב תירשמה למסחר ברשימת רצף מוסדיים, קרי במערכת המסחר למוסדיים בבורסה.
3. תעמוד באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף ג' להלן.
4. היא לא תבצע, לא תחליט ולא תסכים לבצע מיזוג (כהגדרת המונח בחוק החברות התשנ"ט – 1999) עם חברה אחרת כלשהי.
5. תפעל לכך שאגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת.
6. על אף שאגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות החברה לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבודים כלשהם מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא על כל נכס שהוא בחזקתה אלא אם כן התקבלה לכך מראש, הסכמה בהתאם לתנאים המפורטים בכתב הנאמנות.
7. היא תהא רשאית למכור בכל עת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, מניות של מגדל אחזקות, כל עוד שלאחר המכירה כאמור תישאר משפחת אליהו, בעלת השליטה במגדל אחזקות, ובלבד שהשימוש היחיד בתמורת מכירה כזו (נטו) שתבצע החברה יהיה לפירעון אגרות החוב.
8. תחזיק בחשבון נאמנות סך של 25 מיליון ש"ח לשירות החוב וככל שיעשה שימוש בקרן שירות החוב, החברה תפעל למילוי הקרן חזרה בתוך 30 ימי עסקים. בחודש אוקטובר 2022 תוקן שטר הנאמנות כך שקרן שירות החוב תכלול סכום השווה לסכום הריבית שעל החברה לשלם במועד תשלום הריבית הקרוב. בחודש אוקטובר 2023 הושלם קרן שירות החוב לסך של 11.1 מיליון ש"ח.
9. היא לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לא תעמיד הלוואות לצדדים קשורים וכן לא תבצע פירעון לשטרי ההון ו/או תלווה ו/או תשלם ו/או תעביר כספים לצדדים קשורים בכל דרך אחרת.
10. כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה תפעל במתכונת של Special Purpose Company. בהתאם, היא מתחייבת שלא לבצע פעילות עסקית כלשהי פרט לאחזקתה במניות מגדל אחזקות, מכירתן מעת לעת וגיוס מימון באופן המותר על פי שטר נאמנות. כמו כן, מתחייבת החברה לא לתת ערבויות להבטחת התחייבויות של צד ג' כלשהו.

**באור 6 - אגרות חוב (המשך)****ג. אמות מידה פיננסיות****יחס ההון העצמי**

1. יחס ההון העצמי של החברה למאזן סולו לא יפחת מ-20%.
2. ההון העצמי של מגדל אחזקות (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-50% מסכום ההון העצמי של מגדל אחזקות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017 (דהיינו 5,731 מיליון ₪) (להלן - "רף הבסיס") בניכוי סך כל הדיבידנדים שיחולקו לבעלי המניות במגדל אחזקות ממועד ההנפקה. יצוין כי במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית אשר כתוצאה מהאימוץ ייווצר שינוי בהון העצמי אזי יותאם רף הבסיס.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור לעיל, במשך שני רבעוניים רצופים תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כלהלן:

1. יחס ההון העצמי של החברה למאזן סולו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-86%.
2. ההון העצמי של מגדל אחזקות ליום 31 בדצמבר 2023 ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017 הינו כ-159%.

**ד. פירעון מיידי**

הנאמן או המחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, בקורות אחד או יותר מהמקרים המנויים בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

**ה. התאמת שיעור ריבית**

במסגרת ההנפקה נדרשת החברה לעמוד במספר יחסים פיננסיים, אי עמידה ביחסים אלו תגרום לשינויים בריבית על אגרות החוב, כלהלן:

**1. התאמת שיעור ריבית בגין אגרות חוב במקרה של שינויים בדירוג**

במקרה וחברת הדירוג תקבע לאגרות חוב דירוג הנמוך בדרגה אחת מתחת לדירוג אגרות החוב במועד הגיוס, דהיינו דירוג של (A) (להלן - "הדירוג המופחת"). יגדל שיעור הריבית שתשאנה אגרות חוב ב-0.25% לשנה (להלן - "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת. בגין כל ירידה בדרגת דירוג נוספת מעבר לדירוג המופחת יגדל שיעור הריבית על אגרות החוב ב-0.25% נוספים לשנה מעל שיעור הריבית הנוספת לכל דרגה מתחת לדירוג הנ"ל, עד לעלייה כוללת בשיעור הריבית, שלא תעלה על 1% מעל לריבית הבסיס.

ככל שלאחר הורדת הדירוג שבעקבותיה הוגדל שיעור הריבית, תעלה חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב, אזי יעודכן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב. כל עדכון כאמור לשיעור הריבית יבוצע החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה פורסם הדירוג הגבוה ועד למוקדם מבין (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או (ב) שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם לאמור לעיל יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית של אגרות חוב משיעור ריבית הבסיס, לרבות במקרה בו יעלה דירוג אגרות חוב על דירוג המקורי.

בתאריך 3 בספטמבר 2020 הורידה חברת מידורג את דירוג אגרות החוב של החברה ל-A3.il עם אופק שלילי, דבר אשר השפיע על אגרות החוב בעליית ריבית שנתית בשיעור של 0.5%.

בחודש יולי 2021 העלתה חברת מידורג את דירוג אגרות החוב של החברה ל-A2.il עם אופק יציב, דבר אשר השפיע על אגרות החוב בירידת ריבית שנתית בשיעור של 0.25% ואשר יחול החל מתאריך 18 בספטמבר 2021. בחודש יולי 2022 הותירה חברת מידורג את דירוג אגרות החוב של החברה ל-A2.il עם אופק יציב.

בחודש יולי 2023 פרסמה חברת מידורג דוח אשר בו הודיעה כי היא מצביה תחת בחינה עם השלכות שליליות את הדירוג A2.il לאגרות החוב של החברה. הצבת הדירוג תחת בחינה הינה בשל העובדה כי, נכון לאותו מועד, החברה טרם העבירה לנאמן את סכום התשלום הקרוב, נכון לאותו המועד, בסך של כ-163 מיליון ₪, אשר חל ביום 18 בספטמבר 2023. בהקשר זה יצוין כי בתאריך 10 בספטמבר 2023 הועבר לחשבון הנאמן סך של כ-163 מיליון ₪ בתמורה למכירת 36,141,907 ע.נ. מניות מגדל אחזקות.

**באור 6 - אגרות חוב (המשך)****ה. התאמת שיעור ריבית (המשך)**

בחודש ינואר 2024 הוציאה חברת מידרוג מבחינה את דירוג אגרות החוב של החברה והורידה את דירוג אגרות החוב ל – A3.il, תוך קביעת אופק יציב. בהתאם לדוח הורדת הדירוג והוצאה מבחינה הינה בשל היעדר נראות דיבידנדים מספקת לשירות החוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור הריבית המעודכן הינו 4.05% לשנה.

**2. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות חוב כתוצאה מהרעה ביחס ה-LTV**

במידה ויחס LTV יעלה מעל ל – 70% (להלן: "עליה ביחס ב-LTV") יגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה. במידה ויחס LTV יעלה מעל ל – 75%, 80% ו- 85% יגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% נוספים בגין כל עליה ביחס ה-LTV. תוספת הריבית המצטברת המקסימאלית בגין השינויים ביחס ה-LTV תהא בשיעור של 1%.

ככל שיחס ה-LTV ירד אזי תבוצע הפחתה של שיעור הריבית בהתאם.

למען הסר ספק יובהר, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת הדירוג ותשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מעליית יחס ה LTV הינם מצטברים. לפיכך, במקרה ויחול שינוי ביחס LTV שישפיע על שיעור הריבית, ובנוסף יחול שינוי בדירוג שיביא לעליית הריבית, יהיו זכאים מחזיקי אגרות חוב להגדלה בשיעור הריבית שלא תעלה על 2% סה"כ מעל לריבית הבסיס.

**ו. התחייבויות בעל השליטה בחברה**

בקשר עם הנפקת אגרות החוב ובהתייחס למחויבויות ולמגבלות שלקחה על עצמה החברה במסגרת שטר הנאמנות (ראה באור 6 לעיל), בעל השליטה בחברה, מר שלמה אליהו התחייב כי:

1. כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, יפעיל את כוחו בחברה כך שהיא תקיים את כל התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות ותקנון החברה.
2. יפעל לקיום התנאים שבשטר הנאמנות המחייבים כי משפחת אליהו (כהגדרתה בשטר הנאמנות) תישאר בעלת שליטה במגדל אחזקות.
3. ככל שיפר את התחייבויותיו כאמור, תהא לנאמן בשם מחזיקי אגרות החוב הזכות לתבוע ממנו באופן אישי כל נזק שייגרם למחזיקי אגרות החוב בשל אי עמידה בהתחייבויותיו אלו.

**באור 7 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
408	408	408	שכר ונלוות
117	129	70	משפטיות וביקורת
26	51	28	נאמנות
223	155	160	אחזקת אג"ח
16	48	53	שונות
790	791	719	סה"כ



## באור 8 - מכשירים פיננסיים

## שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

רמה	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
	ערך		ערך	
	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
בהיררכיות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השווי ההוגן				
2	536,851	539,930	536,851	539,930

התחייבות פיננסית -  
אגרות חוב

## באור 9 - שטרי הון

ביום 26 בספטמבר 2017 הנפיקה החברה לאליהו 19 שטרי הון בסכום כולל של 1,933,500 אלפי ש"ח. שטרי הון יועמדו לפירעון רק בהחלטתה הבלעדית של החברה ובכל מקרה לא לפני 26 בספטמבר 2022. שטרי ההון הינם נדחים בפני התחייבויות אחרות וקודמים רק לחלוקת עודפי הרוש בפירוק.

שטרי ההון אינם נושאים הצמדה ו/או ריבית כלשהיא. שטרי ההון אינם ניתנים להעברה או להמחאה אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

## באור 10 - צדדים קשורים

## א. בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
189,479	186,255

התחייבויות לזמן קצר

## ב. בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,191	4,244	5,449
300	300	300

הוצאות ריבית  
הוצאות שכר