



## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

### דוח רבעוני ליום 31 במרס 2023

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- חלק ב' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- חלק ג' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- חלק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- חלק ה' - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

#### מסמכים מצורפים:

- נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-048079), ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
- עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2023 בקשר לקביעת סכום בר ההשבה של ההשקעה בסלקום ישראל בע"מ ("סלקום"). כמו-כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### תוכן עניינים

#### עמוד

2-21	.....	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1
2-4	.....	1.1 כללי	
5	.....	1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2023	
5	.....	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
6	.....	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
7	.....	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
7-13	.....	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
14	.....	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
14	.....	1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)	
15	.....	1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
15	.....	1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
16-21	.....	1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
16-17	.....	1.11.1 מגזר חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")	
18-19	.....	1.11.2 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
20	.....	1.11.3 מגזר מהדרין בע"מ ("מהדרין")	
21	.....	1.11.4 מגזר אלרון וונצ'רס בע"מ ("אלרון")	
22-23	.....	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	2
23	.....	3. הליכים משפטיים	3
23	.....	4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	4
23	.....	4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
23	.....	4.2 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
24-25	.....	נספח א - המצב הכספי ומקורות המימון	
26-27	.....	נספח ב - פרטים בדבר עבודה כלכלית בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	
28	.....	נספח ג - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה	

**דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2023**

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח התקופתי"), לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2022 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2022" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי.

החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ("הקבוצה"). החברה מרכזת את פעילותה באמצעות חברות מאוחדות<sup>1</sup>, חברות כלולות<sup>2</sup> ובאמצעות חברות מוחזקות אחרות, בהן אין לחברה השפעה מהותית.

בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת. הנתונים המספריים מוצגים במספרים מעוגלים.

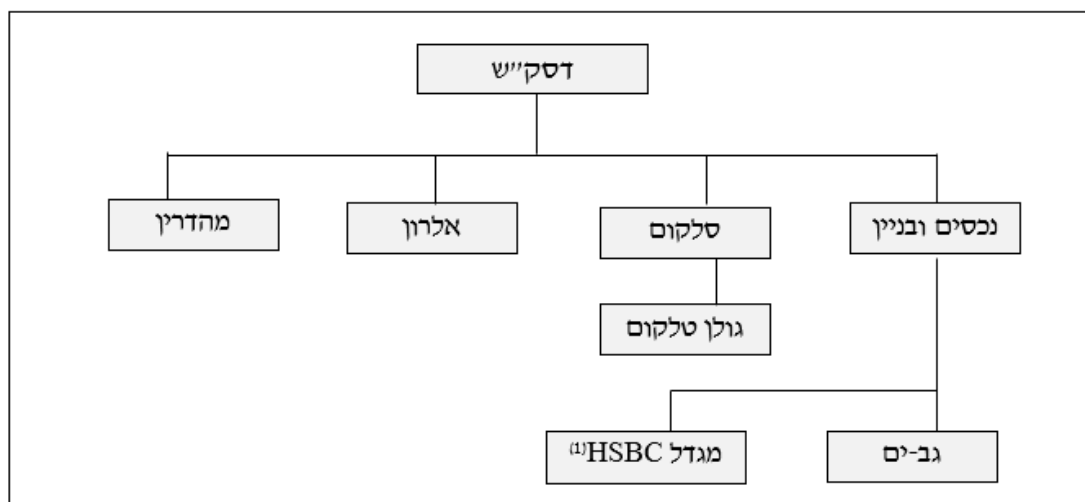
החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013) ("חוק הריכוזיות"), ובהתאם לא חלות על החברות הנשלטות על-ידיה, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן של החברות האמורות להחזיק שליטה במישרין בחברות שכבה אחרות.

בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מגה אור החזקות בע"מ מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

ביום 24 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה לפנות לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין, כאשר בעלי מניות החברה יקבלו בתמורה להחזקותיהם במניות החברה, תמורה במניות נכסים ובניין על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג" ו-"פניית החברה", בהתאמה). בהתאם לפניית החברה, עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, צפויה להיות מלווה בגיוס הון, על-ידי בעלי המניות, לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. במקביל, בוחנת החברה חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה וכן לאור העובדה שהחברה בוחנת גם חלופות נוספות, כאמור, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 במרס 2023, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (63.2%), סלקום (35.6% בהון, 37.7% בהצבעה), אלרון (60.1%) ומהדרין (44.5%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2023<sup>3</sup>



<sup>(1)</sup> פעילות מופסקת.

1 חברות אשר הקבוצה מחזיקה בהן, במישרין או בעקיפין, למעלה מ- 50% מזכויות ההצבעה וכן חברות בהן מתקיימת שליטה אפקטיבית.  
 2 חברות אשר לקבוצה יש השפעה מהותית בהן, לרבות ישויות בשליטה משותפת, ואשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.  
 3 התרשים הנ"ל ניתן לנוחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה.

**1.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד כללי**

• החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון, ולעיתים אף משווי החזקותיה של החברה באותן חברות. לכן, יובאו במסגרת דוח הדירקטוריון להלן גם הסברים אודות השפעת מצבן של חברות עיקריות אלה על החברה. בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מהיקף החוב שלה ומבנהו, הגוזרים את הוצאות המימון של החברה, וכן מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות הנהלה וכלליות. השקעות החברה במישרין ובעקיפין הינן בחלקן השקעות בחברות עם פוטנציאל צמיחה והשבחה. תזרים המזומנים של החברה הושפע ועשוי להיות מושפע גם מגיוס ומחזור חוב, מהשקעות ומימוש השקעות ומקבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות על-ידי החברה (ראה גם סעיף 1.6.5 להלן בדבר יתרות רווחים ראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה והמגבלות הנובעות גם מכך).

בתוצאותיה העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלים של החברה, עשויה לחול (בהתאם לכללי החשבונאות שבתוקף) תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים או הרכישות שמבצעות החברה וחברות מוחזקות שלה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות שלה.

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשוקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על-ידי החברה ועל-ידי החברות המוחזקות שלה, ולגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בין לדוח רווח והפסד ובין לדוח על הרווח הכולל, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולתן להפיק תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ממימוש החזקותיהן.

בנוסף, שינויי מגמה כאמור יכולים להשפיע על גיוסי כספים באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על-ידי החברה וחברות מוחזקות של החברה ו/או על מציאת מקורות מימון ו/או תנאייהן ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון/חוב ועל תנאייהם, ו/או לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או בדירוג החוב על-ידי הגופים המדרגים. כמו-כן, החברה וחברות מוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן.

חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על-ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאנם מיוחסים הכלולים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 31 במרס 2023, בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

להתגברות החקיקה, התקינה, הרגולציה והתחרות באופן רוחבי ובתחומי פעילות מגוונים במשק הישראלי בשנים האחרונות, השפעה לרעה, ואף באופן מהותי, על פעילותן של חברות מוחזקות מהותיות מסוימות של החברה, על תוצאותיהן הכספיות ועל שערי ניירות הערך שלהן, כמו גם על פעילותה של החברה, ולהערכת החברה, הינה בעלת השפעה גדולה על החברה ועסקיה.

• ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (המדד הידוע) בשיעור של כ-1.1%, עליה חדה המעידה על עליה ביוקר המחיה. כלל הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, אך מאידך חושפות את החברה וחברות הקבוצה לעלייה בהוצאות המימון, בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מחשיפות כאמור, בוצעו עסקאות הגנה.

• מדד תשומות הבנייה עלה ברבעון הראשון של שנת 2023 (מדד ידוע), בשיעור 1.0%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע צמודים למדד תשומות הבנייה.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.1 **כללי (המשך)**

- החל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים.
  - כמו-כן, החל מסוף הרבעון הראשון של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית בארה"ב משיעור של 0%-0.25% ל-5.0%-5.25%.
  - ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 2.7%.
  - שינויים קיצוניים במדד המחירים ו/או במדד תשומות הבניה, שאינם מגודרים במסגרת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות הקבוצה. כמו-כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו-כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר גיוס החוב של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.
  - לפרטים בדבר ריכוז השפעות מדדים, ריביות ושער הדולר כאמור לעיל, ראה סעיף 2.4 להלן.
  - במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים, אשר בחלקם אושרו בקריאה ראשונה בכנסת, מעוררים מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ותוביל לפגיעה בדמוקרטיה, אשר על פי הערכות ופרסומים שונים, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. בהתאם להערכות אלו, התכנית, אם תקודם, עלולה להוביל, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל (כפי שכבר בא לידי ביטוי בשינוי תחזית הדירוג של ישראל על-ידי חברת הדירוג הבינלאומית Moody's), לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. נכון למועד הדוח, הרפורמה המשפטית הושהתה על-ידי הממשלה תוך ניסיון הידברות בנושא, ואין לדעת האם וכיצד תחודש. ככל שקידום התוכנית יחודש ושההערכות או חלקן תתממשנה, עלולות להיפגע גם תוצאותיה של החברה ויכולתה לגייס כספים הנדרשים למימון פעילותה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.
  - אי-יציבות בשווקים והאטה כלכלית - מצבים של אי-יציבות בשוקי ההון העולמיים עלולים להתרחש ממגוון רחב של גורמים מקומיים וגלובליים כגון, משבר כלכלי, אי-וודאות פוליטית, מגפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. אי-יציבות כאמור עשויה להתבטא בתנודתיות חזקה של שערי ניירות הערך ועלולה להביא להאטה כלכלית, משברים פיננסיים ופגיעה ביכולת גיוס מקורות מימון. הרעה בכלכלה העולמית כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן.
  - על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-21 לחלק א' לדוח התקופתי).
- בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה ותוצאותיה של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.1 **כללי (המשך)**

אירועים נוספים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

**נכסים ובניין**

**בניה למגורים בישראל**

• השלמת עסקה למכירת זכויות במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה - בחודש מרס 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. לפרטים נוספים, ראה באור 9.א.1.ב. לדוחות הכספיים.

• הסכם למכירת זכויות במקרקעין בחדרה - בחודש מרס 2023, התקשרה נכסים ובניין יחד עם שותפיה במקרקעין המצויים בחדרה ("הקרקע") שבהן מחזיקה נכסים ובניין ב-65% מהזכויות, בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע, בתמורה כוללת בסך של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. חלקה של נכסים ובניין בתמורה הכוללת הינו 166.4 מיליון ש"ח (65%). לפרטים נוספים, ראה באור 9.א.1.ג. לדוחות הכספיים.

• דיבידנדים מגב-ים - ביום 16 במרס 2023 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אפריל 2023. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח. ביום 27 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 17 במאי 2023, חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח.

**סלקום**

• בחינת מימוש החזקת החברה בסלקום - בחודש פברואר 2023, התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ-9.5% מהחזקות החברה בסלקום, באופן בו החזקות החברה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ-26% מכל אחד מאמצעי השליטה של החברה בסלקום.

• לאור ירידה מהותית בשער הבורסה של מניית סלקום בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2023 ובהתחשב במתווה וטווח מחירי מימוש למכירת סלקום, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה, החברה אינה עומדת עוד בקריטריונים הקבועים בתקן בינלאומי 5 (IFRS-5) לסיווג ההשקעה בסלקום כמחוזקת למכירה, ולכן החברה הפסיקה לסווג את הנכסים וההתחייבויות של סלקום ליום 31 במרס 2023 כמחוזקים למכירה. לפרטים נוספים, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

**מהדרין**

• סיווג בתי אריזה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה - בחודש ינואר 2023 פינתה מהדרין בתי אריזה ובתי קירור בצריפין, המתפרסים על פני שטח נדל"ני בחכירה, אותו (למעט בתי הקירור) ייעדה מהדרין, בעקבות הפינוי, להשכרה. לאור שינוי הייעוד כאמור, סיווגה מהדרין, ברבעון הראשון של שנת 2023, את בתי האריזה מרכוש קבוע הנמדד לפי מודל העלות לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, והחברה הכירה ברווח כולל אחר בניכוי מס בסך של 43 מיליון ש"ח, אשר נזקף לקרן הערכה מחדש, במסגרת ההון המיוחס לבעלים. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים.

**אלרון**

• עסקת קרטיהיל - בחודש יולי 2022, הושלמה עסקת מכירת קרטיהיל ל-Bioventus LLC ("ביובנטוס"), ("העסקה"). תמורת העסקה כללה תמורה מיידית בסך של כ-100 מיליון דולר, אשר התקבלה עם השלמת העסקה, (חלק אלרון היה כ-33.1 מיליון דולר נטו, לאחר עלויות עסקה), וכן תמורה נדחית בתשלומים ותמורה מותנית. ביום 27 בפברואר 2023, חתמה אלרון, כנציגת המוכרים, עם ביובנטוס על עדכון להסכם שכלל בין היתר תקופה של 30 ימים אשר תחילתה במועד חתימת הסכם 2023 ("תקופת הביניים ו-הסכם 2023"), על-מנת לאפשר לביובנטוס לגייס משאבים לתשלום יתרת מלוא החוב שאינו מהווה תמורה מותנית בגין העסקה. החל ממועד חתימת הסכם 2023, הושבו מניותיה של קרטיהיל לבעלותם של המוכרים. במידה וביובנטוס הייתה משלמת את מלוא החוב בתקופת הביניים כאמור לעיל, מניות קרטיהיל היו מוחזרות לרשותה.

בחודש מרס 2023, הסתיימה תקופת הביניים ולאחר שעד תום תקופת הביניים בתוספת ארכה של יום, שניתנה על-ידי המוכרים, לא שילמה ביובנטוס את מלוא יתרת חובה על-פי העסקה ולא קיימה את התנאים להארכת תקופת הביניים, הפכה השבת מניות קרטיהיל לידי המוכרים לסופית. בהתאם להסכם 2023, כל הסכומים אשר שולמו על-ידי ביובנטוס למוכרים בעבר בקשר עם העסקה לא הושבו לביובנטוס. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.

**אחר**

• הסכם למכירת אפסילון - לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא החזקות החברה באפסילון (67.4%), בחודש פברואר 2023, בתמורה לסך כולל של 53 מיליון ש"ח, ראה באור 2.א.9. לדוחות הכספיים.

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

#### 1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2023

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2023 ברווח נקי בסך של 100 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 546 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 520 מיליון ש"ח בשנת 2022. לפרטים בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.10 להלן.

#### 1.3 התוצאות של חברות השקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה<sup>4</sup>

נתונים ברמת החברה המוחזקת <sup>6</sup>			רווח (הפסד) ברמת החברה <sup>5</sup>			שיעור החזקה בהון ליום 31 במרס 2023	
רווח (הפסד) לשנת 2022	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	רווח (הפסד) לשנת 2022	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023		
מיליוני ש"ח							
914	915	124	577	578	78	63.2%	נכסים ובניין
157	28	43	65	13	15	35.6%	סלקום
(87)	33	57	(39)	14	28	44.5%	מהדרין
243	(6)	19	146	(4)	11	60.1%	אלרון <sup>7</sup>
			(11)	1	1		אחרים
			738	602	133		סך הכל
הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.4 להלן):							
			(23)	(6)	(4)		הוצאות ניהול
			(195)	(50)	(29)		הוצאות מימון, נטו
			520	546	100		רווח נקי

4 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקת והכל בניכוי/בתוספת הפחתות עודפי עלות.

5 לפרטים בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.10.1 להלן.

6 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור החזקה של החברה בהן ובהתעלם מביטולן של עסקאות בין החברות ובין המגורים.

7 תוצאות אלרון מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות.

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

#### 1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש

הסבר לשינוי	רבעון ראשון בשנת		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
הקיטון בהוצאות ניהול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר, כתוצאה מהתייעלות שנקטה החברה וקיטון בהוצאות ביטוח נושאי משרה.	(6)	(4)	הוצאות ניהול
הקיטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> <li>רווח נטו בסך 1 של מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2023 משערך בטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, בהשוואה להפסד נטו בסך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</li> <li>קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב של החברה הצמודות למדד וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד הידוע ברבעון הראשון של שנת 2023 בשיעור של 1.1%, בהשוואה לעלית המדד הידוע בשיעור של 1.2% בתקופה המקבילה אשתקד, וירידה בחוב ברוטו של החברה;</li> <li>קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 9 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה;</li> </ol>	(50)	(29)	הוצאות מימון, נטו
	(56)	(33)	סך הכל



1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.5 **נתונים עיקריים אודות החזקות העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)**

**משקל החזקות העיקריות וענפי משק**

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 21 במאי 2023:

תמהיל החזקות על-פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת	% מסך החזקות
1 נכסים ובניין (נדל"ן)	40%
2 סלקום (תקשורת)	42%
3 מהדרין (חקלאות)	8%
4 אלרון (טכנולוגיה)	8%
כל שאר החזקות	2%
<b>סך הכל</b>	<b>100%</b>

1.6 **נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון**

1.6.1 **תמצית נתונים מאזניים**

מאוחד	חברה			
	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2022		
	2023	2022	2023	2022
	מיליוני ש"ח			
	10,409	8,569	788	260
	32,873	33,344	5,109	4,964
	6,205	8,269	566	616
	22,465	24,740	2,923	2,433
	2,186	2,531	2,186	2,531
	10,408	8,604		

נכסים שוטפים  
 סך הכל נכסים  
 התחייבויות שוטפות  
 סך הכל התחייבויות  
 הון המיוחס לבעלים של החברה<sup>9</sup>  
 סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.6.2 **התחייבויות ומימון**

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023		ליום 21 במאי 2023
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
(2,646)	(2,868)	(2,386)	(2,410)
827	794	582	583
(1,819)	(2,074)	(1,804)	(1,827)
2.2	2.7	2.1	2.0

התחייבויות פיננסיות<sup>10</sup>  
 יתרות נכסים נזילות<sup>11</sup>  
 חוב נטו  
 משך חיים ממוצע של התחייבויות

8 שווי החזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את ההתחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע ליום החישוב וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים). השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.  
 9 ראה גם סעיף 1.6.6 להלן.  
 10 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה/נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.  
 11 כולל מזומנים ושווי מזומנים ובטוחות סחירות.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
 1.6 **נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**  
 1.6.3 **מקורות המימון בחברה**  
 1.6.3.1 **להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה**

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס					
2022			2023		
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים <sup>(1)</sup>	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים <sup>(1)</sup>
מיליוני ש"ח					
(2,043)	(2,825)	782	(1,819)	(2,646)	827
21	-	21	-	-	-
4	-	4	1	-	1
-	-	-	53	-	53
-	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	-	239	(239)
-	-	-	-	56	(56)
(5)	-	(5)	(6)	-	(6)
(51)	(43)	(8)	(29)	(35)	6
<u>(2,074)</u>	<u>(2,868)</u>	<u>794</u>	<u>(1,804)</u>	<u>(2,386)</u>	<u>582</u>

<sup>(1)</sup> נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

### 1.6.3.2 דיבידנדים שהתקבלו:

להלן פירוט חלוקות דיבידנד במזומן, שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
71	-	-	אלרון
<sup>(1)</sup> 8	4	1	אפסילון <sup>(1)</sup>
1	-	-	אחרים
<u>80</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	סך הכל

<sup>(1)</sup> בדבר מימוש החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**

**1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)**

1.6.3.3 בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') של החברה, התחייבה החברה לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית. כמו-כן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה יא') התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות, אשר ייבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים (רבעוניים ו/או שנתיים). לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' לדוח זה.

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית <sup>(1)</sup> / אמת מידה פיננסית
ליום 21 במאי 2023	ליום 31 במרס 2023	
דירוג ilBBB (Watch Negative)	דירוג ilBBB (Watch Negative)	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% ו-0.75% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי הנקי - 112 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 94%	השווי הנכסי הנקי - 135 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 93%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק"ש <sup>(2)</sup> יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75% ו-70% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 94%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 93%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85% ו-82.5%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 51%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 51%	(ד) במקרה והיחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5% ו-16% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 51%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 51%	(ה) ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'): היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים <sup>(3)</sup> .

אמצעים נזילים - 583 מיליארד ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 9 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים - 582 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 9 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסק"ש (סולו) אמצעים נזילים מספיקים לצורך תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב (סדרה יא').
--	---	--

<sup>(1)</sup> תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים (א)-(ד) לעיל תהא עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.

יצוין, כי אם וככל שתידרש התאמה של שיעור הריבית בגין סעיפים (א)-(ד) לעיל, אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של סך תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה המקורי (4.8% ו-3.4%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה).

<sup>(2)</sup> השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על-פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה. (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

<sup>(3)</sup> אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה יא').

- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה לא עמדה באמת המידה הקבועה בסעיף (ב) לעיל, של שווי נכסי נקי וביחס בין חוב פיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות אי העמידה באמות המידה כאמור, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל-5.05% ומ-3.40% ל-3.65%, בהתאמה.
- נכון ליום 31 במרס 2023, החברה לא עמדה באמת המידה הקבועה בסעיף (ג) לעיל, של יחס בין החוב הפיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות אי העמידה באמות המידה כאמור יעלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023, ביום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל-5.55% ומ-3.65% ל-4.15%, בהתאמה.
- במידה ויחול שיפור במחירי ניירות הערך של החברות המוחזקות על-ידי החברה בשוקי ההון ברבעונים הבאים, יעלה השווי הנכסי ותיתכן הפחתה בתוספות הריבית כאמור.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

**1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**

- 1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותיה לפי מועדי פירעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-048079) בסמוך לפרסום דוח זה.
- 1.6.3.5 תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
- 1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועדן. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 31 במרס 2023 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 582 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בתשעת החודשים האחרונים של שנת 2023 ובשנת 2024 מסתכמים בסך של 693 מיליון ש"ח ו-668 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 1.6.4 בהתאם לדוחות הנפרדים ("סולו") של החברה, לחברה הון חוזר שלילי ליום 31 במרס 2023 בסך של 356 מיליון ש"ח. יצוין כי בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ההון החוזר הינו חיובי בסך 300 מיליון ש"ח.
- עם זאת, במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי ליום 31 במרס 2023 כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה וכי לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון, מהסיבות המפורטות להלן:
- דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים של החברה לשנים עשר חודשים לאחר מועד הדוחות הכספיים, וקבע כי לחברה אין בעיית נזילות.
  - ליום 31 במרס 2023 למטה דסק"ש (כולל כור תעשיות, חברת בת בבעלות מלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 582 מיליון ש"ח.
  - סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש ב-12 חודשים החל מיום 31 במרס 2023 הינו 693 מיליון ש"ח.
  - מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 31 במרס 2023, הינם, בין היתר, הנזלת מניות סחירות, ביצוע מהלכים הוניים וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות שיכול וישולמו לחברה והכל כמפורט להלן:
  - מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות המוחזקות על ידיה, תוך שמירת השליטה בהן, וכן ביכולתה לממש את כל או עיקר החזקותיה במניות של אחת מהחברות המוחזקות. בהקשר זה יצוין, כי לדסק"ש שליטה והשפעה מהותית בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים. ראה גם באור 2.א.3 לדוחות הכספים.
  - מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.
  - גיוס הון - החברה בוחנת עסקאות שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. כאמור בסעיף 1 לעיל, דירקטוריון החברה פנה לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין, כאשר בעלי מניות החברה יקבלו בתמורה להחזקותיהם במניות החברה, תמורה במניות נכסים ובניין על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג" ו-"פניית החברה", בהתאמה). בהתאם לפניית החברה, עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, צפויה להיות מלווה בגיוס הון, על-ידי בעלי המניות, לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. במקביל, בוחנת החברה חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה וכן לאור העובדה שהחברה בוחנת גם חלופות נוספות, כאמור, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג או חלופה הונית אחרת, גיבושן או תנאייה. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.
  - דיבידנדים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.5 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה.
  - ההון המיוחס לבעלים של החברה ליום 31 במרס 2023, מסתכם בסכום של 2,531 מיליארד ש"ח ושוויה הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 31 במרס 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח (21 במאי 2023) (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 135 מיליון ש"ח ו-112 מיליון ש"ח, בהתאמה.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**

1.6.4 (המשך)

• אמנם, הירידות החדות בשוקי ההון החל מסוף שנת 2022, השפיעו מהותית על השווי הנכסי הנקי של החברה ועל תשואות אגרות החוב של החברה, אך לדעת החברה, שווי השוק של החזקות החברה אינו משקף את שווי הכלכלי של הנכסים המוחזקים על-ידיה ויתרות הנזילות של החברה, כאמור, נותנות לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות לשיפור השווי הנכסי של החברה בטרם תיזדרש למימושם בהתאם לצרכיה.

בהתאם לאמור לעיל, החברה לא כללה בדוח דירקטוריון זה דוח תזרים מזומנים חוזי.

1.6.5

**יתרות רווחים הראויים לחלוקה<sup>12</sup>**  
 יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) של החברה וחברות המוחזקות במישרין ובעקיפין על-ידי החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 במרס 2023

חברות מוחזקות				
מיליוני ש"ח				
מהדרין	אלרון <sup>14</sup>	סלקום	נכסים ובניין	החברה <sup>13</sup>
601	137	1,359	2,218	793

1.6.6 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה<sup>15</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1,518	1,518	2,360
520	546	100
199	117	27
117	1	1
3	3	43
3	1	-
<u>2,360</u>	<u>2,186</u>	<u>2,531</u>

יתרה לתחילת התקופה  
**שינויים בתקופה**  
 רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה  
 קרנות הון מהפרשי תרגום  
 קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קרנות שערך  
 קרנות הון ותנועות אחרות, נטו  
 יתרה לסוף התקופה

12 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 8.4, 9.3 ו-10.4 ו-11.2 לחלק א' בדוח התקופתי, וכן באור 3.ז. לדוחות הכספיים השנתיים. כמו-כן על החברות האמורות, כמו גם על חברות מוחזקות שלהן, חלות מכח דין, הסכמים או היתרים מגבלות שונות לעניין חלוקות דיבידנד.  
 13 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 במרס 2023 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.  
 14 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 31 במרס 2023.  
 15 ראה גם סעיף 1.7 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.7 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2023 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	צמוד למדד	
14	14	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
27	27	-	-	-	נדל"ן להשקעה
2	2	-	-	-	רכוש קבוע
4,331	4,331	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.8 להלן)
8	1	7	-	-	חייבים ויתרות חובה
98	97	-	1	-	השקעות בבטוחות סחירות
3	3	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
484	-	478	6	-	המסווגות כמוחזקות למכירה
<b>4,967</b>	<b>4,475</b>	<b>485</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>מזומנים ושווי מזומנים</b>
					<b>סך הכל נכסים</b>
2,360	-	1,640	-	720	אגרות חוב (כולל חלויות) התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות)
36	-	1	-	35	זכאים ויתרות זכות הפרשות שוטפות
37	-	28	-	9	
3	-	3	-	-	
<b>2,436</b>	<b>-</b>	<b>1,672</b>	<b>-</b>	<b>764</b>	<b>סך הכל התחייבויות</b>
<b>2,531</b>	<b>4,475</b>	<b>(1,187)</b>	<b>7</b>	<b>(764)</b>	<b>יתרה נטו ליום 31 במרס 2023</b>
<b>2,186</b>	<b>4,481</b>	<b>(1,335)</b>	<b>3</b>	<b>(963)</b>	<b>יתרה נטו ליום 31 במרס 2022</b>
<b>2,360</b>	<b>4,339</b>	<b>(937)</b>	<b>4</b>	<b>(1,046)</b>	<b>יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022</b>

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.8 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.8.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 מיליוני ש"ח	
4,181	יתרה לתחילת התקופה
132	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
4	שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישת השקעות
(53)	שינוי בהשקעות כתוצאה ממכירת השקעות <sup>(1),(2)</sup>
(1)	דיבידנדים מחברות מוחזקות
<sup>(3)</sup> 71	שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון
<b><sup>(4)</sup>4,334</b>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>

<sup>(1)</sup> כולל השפעת מימוש ופקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

<sup>(2)</sup> בדבר מימוש החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.

<sup>(3)</sup> כולל, בין היתר, קרן בגין שערך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה בסך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים וסעיף 1.10.2 להלן.

<sup>(4)</sup> כולל השקעה בחברות מוחזקות המסווגות כמוחזקות למכירה.

### 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

### 1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

#### 1.6.8 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)

1.6.8.2 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי<sup>16</sup> ורמת המינוף<sup>17</sup> ליום 31 במרס 2023:

שווי נכסי <sup>18</sup>	שווי מאזני מיליוני ש"ח	שיעור החזקה	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני
804	2,598	63.2%	נכסים ובניין
794	1,026	35.6%	סלקום
171	375	44.5%	מהדרין
137	302	60.1%	אלרון
4	4	53.9%	אפסילון חיתום
13	13	12.2%	אמקו
4	4	99.8%	Microwave Networks, Inc.
3	3	24.8%	ברטן
7	7	23.8%	חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן
2	2		Mustang Mezzanine Fund, LP
			אחרים
1,939	4,334		

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	ליום 21 במאי 2023
2,395	1,939	1,939
(1,819)	(1,804)	(1,827)
576	135	112
76%	93%	94%
76%	96%	94%

#### שווי נכסי<sup>18</sup>

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2 לעיל)

סך הכל שווי נכסי נקי - NAV<sup>16</sup>

רמת מינוף - LTV<sup>17</sup> ממוצעת

רמת מינוף - LTV<sup>17</sup> ליום

הירידות החדות בשוקי ההון החל מסוף שנת 2022, השפיעו מהותית על השווי הנכסי הנקי של החברה. לדעת החברה, שווי השוק של החזקות החברה אינו משקף את שוויים הכלכלי של הנכסים המוחזקים על-ידי החברה. להערכת החברה, יתרות הנזילות של החברה כאמור בסעיף 1.6.2 לעיל, נותנות לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות לשיפור השווי הנכסי של החברה בטרם תידרש למימושם בהתאם לצרכיה.

16 Net Asset Value - NAV. מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו סך נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. ה-NAV מהווה מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות. הפערים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיוחס לבעלים של החברה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי נובעים בעיקר ממדידת ההשקעות הסחירות של החברה לפי שווי השוק שלהן, אשר שונה ממדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר, כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

17 רמת המינוף - Loan To Value - LTV. הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. רמת מינוף LTV ממוצעת מחושבת בהתבסס על שווי החזקות סחירות על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב, רמת מינוף LTV ליום מחושבת בהתבסס על שווי החזקות סחירות לפי שוויין בבורסה ליום החישוב. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

18 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על-פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב (ולא בהתבסס על שוויין בדוחות הכספיים של החברה).

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

**1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)**

הרווח הנקי (ההפסד) וכן הרווח (ההפסד) הכולל של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- פעולות מימוש והפחתות השקעות, נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה. בהקשר זה, בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים שבבסיסם טיפול לפי שווי הוגן מלא בעסקאות - עם מהות כלכלית משמעותית - המביאות להפסקת איחוד, כך שהחזקה הנתרת לאחר הפסקת האיחוד משתערכת במועד הפסקת האיחוד, לפי שווי הוגן לרווח והפסד וכן טיפול לפי שווי הוגן מלא בעסקאות - עם מהות כלכלית משמעותית - המביאות לאיחוד דוחות כספיים, כך שההשקעה המקורית לפני האיחוד משתערכת במועד האיחוד לראשונה, לפי שווי הוגן, לרווח והפסד. יחד עם זאת, ההשפעות של שינויים בהחזקות בחברות מאוחדות תוך שימור שליטה נזקפות במישרין להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ואינן נכללות בדוח רווח והפסד. לכללים אלה עשויה להיות השפעה מהותית על רווחי החברה.
- חלק הקבוצה ברווחי החברות המוחזקות, נטו.
- פעילות המטה של החברה, הכוללת בעיקר הוצאות מימון נטו, והוצאות הנהלה וכלליות.

יצוין, כי המרכיבים דלעיל משפיעים גם על תוצאותיהן של חברות מוחזקות של החברה.

בתוצאות העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלי המניות שלה, עשויה לחול - בהתאם לכללי החשבונאות בתוקף - תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת בעיקר בשל עיתוי והיקף המימושים או הרכישות שמבצעות החברה וחברות מוחזקות שלה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע, בין היתר, מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו, ממכשירים נגזרים ומשיעורי השינוי במדד ובשער החליפין של הדולר בתקופה המדווחת.

**1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
1,450	963	261
-	-	97
153	29	44
<sup>(3)</sup> 172	<sup>(3)</sup> 158	2
1,783	1,155	404
724	667	170

רווח נקי לתקופה  
שערוך רכוש קבוע שסווג לנדל"ן להשקעה<sup>(1)</sup>  
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ<sup>(2)</sup>  
חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני  
סך הכל רווח נקי כולל לתקופה  
סך הכל רווח נקי כולל המיוחס לבעלים של החברה

<sup>(1)</sup> לפרטים בדבר שערוך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה, חלק החברה בקרן שערוך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים וסעיף 1.10.2 להלן.  
<sup>(2)</sup> נובע בעיקר משינויים בשער החליפין של הדולר, ראה באור 2.ד. לדוחות הכספיים.  
<sup>(3)</sup> כולל רווח כולל אחר בסך של 156 מיליון ש"ח, חלק החברה 99 מיליון ש"ח, בגין מימוש יתרת קרנות תרגום כתוצאה מהשלמת עסקת מכירת נכסי IDBG, ראה באור 4.א.12. לדוחות הכספיים השנתיים.



1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.9 **תמצית תוצאות החברה (מאוחד)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
520	546	100
930	417	161
1,450	963	261
(2),(1) 632	(1)818	37
(138)	17	(14)
3.7	3.8	0.7

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה  
 רווח נקי לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה  
 רווח ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)  
 רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס רווח בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

(1) כולל רווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 851 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 538 מיליון ש"ח, ראה באור 1.1.3 א.2. א. לדוחות הכספיים השנתיים.  
 (2) כולל רווח מעסקת קרטיהיל, בסך של 322 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 193 מיליון ש"ח. ראה באור 1.3.4 א. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.4 א. לדוחות הכספיים.

1.10 **פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים**

1.10.1 **פירוט בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	

**כרוכים בתזרים מזומנים -**  
 רווח ממכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה 68  
 רווח ממכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין -  
 רווח נטו מפקדון של הרוכשת בגין אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC -  
 רווח נטו ממכירת אופציה והשבת במקרקעין במהדרין 10  
 רווח מעסקת קרטיהיל 5

**אינם כרוכים בתזרים מזומנים<sup>19</sup> -**  
 רווח משערך השקעה במניות גב-ים במועד העלייה לשליטה בגב-ים -  
 ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים -  
 עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בגב-ים 18  
 עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו -  
 עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כולל השפעות הסכם מכירה) -  
 זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG -  
 538 538 -  
 (257) - -  
 295 28 18  
 (178) - -  
 76 76 -  
 (99) (99) -

1.10.2 **השפעות חד פעמיות עיקריות המשפיעות ישירות על ההון המיוחס לבעלים של החברה**

לפרטים בדבר רווח כולל אחר בסך 43 מיליון ש"ח שרשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע של מהדרין בצריפין לנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.1 לעיל ובאור 3.3 א.ב. לדוחות הכספיים.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות**  
**1.11.1 מגזר נכסים ובניין**

חלק החברה בתוצאות מגזר נכסים ובניין ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ברווח של 78 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 578 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ורווח של 577 מיליון ש"ח בשנת 2022.

חלק החברה בתוצאות ברבעון הראשון של שנת 2023 כולל רווח בגין מכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה בסך 68 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות הרבעון הראשון של שנת 2022 כלל: רווח בגין שיערוך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 538 מיליון ש"ח; רווח בגין מימוש פרוייקט טיבולי בלאס-וגאס בסך של 76 מיליון ש"ח; והפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך של 99 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות שנת 2022 כלל: רווח בגין שיערוך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 538 מיליון ש"ח; הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך של 257 מיליון ש"ח; רווח בגין מימוש פרוייקט טיבולי בלאס-וגאס בסך של 76 מיליון ש"ח; הפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך של 99 מיליון ש"ח; הפסד נטו משיערוך מגדל HSBC בסך של 178 מיליון ש"ח; רווח נטו מפקדון של הרוכשת שנשאר בידי נכסים ובניין בעקבות אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC בסך של 51 מיליון ש"ח; ורווח נטו בגין מכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין בסך של 170 מיליון ש"ח.

לאור הליכי מימוש פעילויות הנדל"ן המניב בישראל ומגדל HSBC המוחזקים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בבאור 1.ב.9. לדוחות הכספיים, הפעילויות האמורות מוצגות בדוחות רווח והפסד של נכסים ובניין כפעילות מופסקת.

תוצאות הפעילות של נכסים ובניין לרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את תוצאות גב-ים לתקופה מיום 8 במרס 2022 (מועד איחודה לראשונה) ועד ליום 31 במרס 2022.

**תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין<sup>20</sup>**

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2022	2023	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	345.0%	40	178	
הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה.				
ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	1,000.0%	15	165	
הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כולל את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה. כמו-כן, הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2023 כוללות את הכנסות נכסים ובניין ממכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במורדות הכרמל, כאמור בבאור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.				
רווח מעלייה לשליטה בגב-ים		851	-	
רווח כתוצאה מעליה לשליטה בגב-ים בחודש מרס 2022.				
חלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות, נטו	(95.8%)	48	2	
הרבעון הראשון של שנת 2022 כלל את תוצאות גב-ים עד מועד העלייה לשליטה.				
NOI <sup>21</sup> מפעילות נמשכת	955.9%	34	359	
הרבעון הראשון של שנת 2023 כולל את מלוא פעילות גב-ים לכל תקופת הרבעון, בעוד שהרבעון המקביל אשתקד כלל את פעילות גב-ים לתקופה החל ממועד איחודה לראשונה.				
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	מעבר להפסד	46	(7)	
EBITDA <sup>22</sup>	21.5%	205	249	
פעילויות נמשכות				
EBITDA <sup>22</sup> מפעילות מופסקת	5.7%	35	37	
סך הכל EBITDA <sup>22</sup>	19.2%	240	286	
רווח מפעילויות נמשכות	(80.9%)	923	176	
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	מעבר להפסד	46	(14)	
ברבעון הראשון של שנת 2023 כולל את פעילות הנכס המניב בארה"ב (HSBC); ברבעון המקביל אשתקד כלל את פעילויות הנכסים המניבים בישראל, IDBG ו-HSBC.				

20 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.  
 21 הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי אחזקת נכסים, יוהרר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.  
 22 רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות ובתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)

1.11.1 מגזר נכסים ובניין (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין (המשך)

הסבר	גידול (קיצוץ) %	רבעון ראשון בשנת	
		2022	2023
		מיליוני ש"ח	
השינוי בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2022 נובע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> <li>הוצאות מימון נטו בסך של 38 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022;</li> <li>הוצאות ריבית בסך של 59 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</li> <li>הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 17 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2023 המדד הידוע עלה בכ- 1.1% בהשוואה לעליה של 1.5% ברבעון הראשון של שנת 2022;</li> <li>רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</li> <li>רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 3 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</li> <li>הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</li> </ol>	117.8%	(98)	(45)
הוצאות מימון, נטו			
1. ברבעון הראשון של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 20 מיליון ש"ח; <ol style="list-style-type: none"> <li>ברבעון המקביל אשתקד כולל את תוצאות גב-ים החל מיום 8 במרס 2022 בסך של 4 מיליון ש"ח והוצאות מס בגין פירעון מוקדם של אג"ח ברכישה עצמית בסך של 9 מיליון ש"ח.</li> </ol>	75.0%	(21)	(12)
הוצאות מסים על ההכנסה			
	(86.4%)	915	124
סך הכל רווח מיוחס לבעלים של נכסים ובניין			

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר נכסים ובניין בתקופת הדוח, ראה באור 3.א.1. לדוחות הכספיים.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**  
**1.11.2 מגזר סלקום**

חלק החברה בתוצאות מגזר סלקום ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ברווח של 15 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ורווח של 65 מיליון ש"ח בשנת 2022.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2022	2023	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות משרותים	4.9%	758	795	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות מחבילות סלולר, חבילות חו"ל, קשרי גומלין ומאינטרנט וטלוויזיה.
הכנסות מציוד	(3.7%)	297	286	הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהכנסות ממכירת ציוד במגזר הנייח.
<b>סך הכנסות</b>	<b>2.5%</b>	<b>1,055</b>	<b>1,081</b>	
עלות המכירות והשרותים	-	(756)	(756)	ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד חל גידול בעלויות משירותי אינטרנט ושירותי נדידה בחו"ל שקוזזו על-ידי קיטון בעלות המכר בגין ציוד קצה במגזר הנייח.
רווח גולמי	8.7%	299	325	
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות		28.3%	30.1%	
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והפסדי אשראי	1.7%	(234)	(238)	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בעלויות תפעוליות שקוזזו חלקית מקיטון חד פעמי בהוצאות הפסדי אשראי.
הכנסות אחרות, נטו	(37.5%)	8	5	
רווח תפעולי	26.0%	73	92	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מהגידול ברווח הגולמי בקיזוז העליה בהוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות וירידה בהכנסות אחרות כאמור לעיל.
Adjusted EBITDA <sup>23</sup>	7.0%	286	306	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהגידול בהכנסות כתוצאה מהאמור לעיל.
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות		27.1%	28.3%	
הוצאות מימון, נטו	8.6%	(35)	(38)	הגידול ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בהפרשי שער חליפין כתוצאה מפחות בשער השקל מול הדולר.
הוצאות מסים	71.4%	(7)	(12)	השינוי בהוצאות המסים ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהשינוי ברווח לפני מס.
רווח נקי המיוחס לבעלים של סלקום	53.6%	28	43	

Adjusted EBITDA - מדד מקובל בענף התקשורת, המוגדר כרווח לפני: הכנסות (הוצאות) מימון נטו, מסים, פחת והפחתות, רווחים (הפסדים) מחברות כלולות ותשלומים מבוססי מניות, הכנסות (הוצאות) אחרות שאינן חלק מהפעילות השוטפת, וכולל הכנסות (הוצאות) אחרות שהינן חלק מהפעילות השוטפת של סלקום כגון: הכנסות ריבית בגין עסקאות מכירה בתשלומים והוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
 1.11 **תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**  
 1.11.2 **מגזר סלקום (המשך)**  
**מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:**

שינוי ב- % גידול (קיטון)	רבעון ראשון בשנת		
	2022	2023	
			<b>במגזר הנייד:</b>
4.8%	3,306	3,466	מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)
(1.3%)	7.5%	7.4%	שיעור נטישה
1.9%	47.7	48.6	הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח) <sup>24</sup>
			<b>במגזר הנייח:</b>
2.0%	254	259	מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלוויזיה (באלפים)
5.8%	311	329	מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר סלקום בתקופת הדוח, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

<sup>24</sup> ARPU (Average Revenue Per User) - הכנסה חודשית ממוצעת למנוי הכוללת הכנסות שוטפות הנובעות ממתן שירותי תקשורת סלולרית (לרבות שירותי נדידה ושירותי שיתוף רשתות ואירוח) וממתן שירותי תיקונים ללקוחות סלקום במסגרת מנוי חודשי בלבד. מחושב על-ידי חילוק סך ההכנסות כאמור בתקופה מסוימת במספר המנויים הממוצע של סלקום באותה תקופה (לא כולל את מספר המשתמשים בשירותי נדידה נכנסים ושירותי שיתוף רשתות ואירוח אשר אינם מנויים של סלקום) וחילוק התוצאה במספר החודשים באותה תקופה.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**  
**1.11.3 מגזר מהדרין**

חלק החברה בתוצאות מגזר מהדרין ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ברווח של 28 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והפסד של 39 מיליון ש"ח בשנת 2022. הרווח ברבעון הראשון של שנת 2023 כלל רווח נטו בסך של 10 מיליון ש"ח בגין מכירת אופציה לזכויות חכירה באשקלון.

ההפסד בשנת 2022 כלל רווח נטו בסך של 12 מיליון ש"ח בגין הסכם השבת מקרקעין באשקלון.

**תמצית התוצאות העסקיות של מהדרין:**

הסבר	שינוי %	רבעון ראשון בשנת		
		2022	2023	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות	15.1%	387	446	
העליה במכירות ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובעת מתמהיל השינויים בכמויות ומחירי הפרי שנמכרו לייצוא ומפיחות ממוצע בשער השקל מול המטבעות בהן מהדרין מוכרת בחו"ל.				
רווח גולמי	8.4%	40	43	
השינויים ברווח הגולמי ומנגד ירידה בשיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מתמהיל השינויים בכמויות מכירה ומחירי מכירה כאמור לעיל אל מול עליה בתשומות בעיקר בעלויות רכש פרי.				
שיעור הרווח הגולמי מההכנסות	10.3%	9.7%		
הוצאות הנהלה וכלליות		(8)	(8)	
הכנסות אחרות, נטו	297.0%	8	30	
ברבעון הראשון של שנת 2023 כולל בעיקר הכנסה מסיחור אופציה על קרקע באשקלון. ברבעון הראשון של שנת 2022 כולל בעיקר הכנסה מסיחור אופציה על קרקע בנתניה.				
רווח תפעולי	66.9%	40	66	
ראה לעיל פרטים בקשר להכנסות אחרות, ולהלן הסבר שינוי ב- EBITDA ללא הכנסות אחרות.	48.3%	53	79	
הגידול ב- EBITDA ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח הגולמי, כאמור לעיל.	6.2%	45	48	
EBITDA ללא הכנסות אחרות, נטו	11.7%	10.8%		
חלק מהדרין ברווחים נטו של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	54.3%	5	8	
הגידול ברווח ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מהשינויים ברווחי השותפויות.				
הוצאות מימון, נטו	(44.4%)	(4)	(2)	
הירידה בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהכנסות מהפרשי שערי חליפין בקיזוז עליה בהוצאות ריבית.				
הוצאות מסים	101.8%	(7)	(15)	
השינוי במסים ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהשינוי ברווח לפני מס.				
רווח נקי המיוחס לבעלים של מהדרין	72.5%	33	57	

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר מהדרין בתקופת הדוח, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**  
**1.11.4 מגזר אלרון**

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר אלרון ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ברווח של 11 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 4 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2022, ורווח של 146 מיליון ש"ח בשנת 2022.

חלק החברה ברווח בשנת 2022 כולל רווח נטו בסך של 193 מיליון ש"ח בגין עסקת קרטיהיל. חלק החברה ברווח ברבעון הראשון של שנת 2023 כולל רווח נטו בסך של 5 מיליון ש"ח בגין ביטול עסקת קרטיהיל. לפרטים נוספים ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.

**תמצית התוצאות העסקיות של אלרון**

הסבר	רבעון ראשון בשנת		שינוי %
	2022	2023	
	מיליוני דולר		
הרווח ברבעון הראשון של שנת 2023 נבע בעיקר מרווח בסך של 6.9 מיליון דולר ממכירת השקעה בקונוניק, ומרווח בסך של 2.3 מיליון דולר כתוצאה מהשבת מניות קרטיהיל. הרווח ברבעון הראשון של שנת 2022 נבע בעיקר מרווח בסך של 2.2 מיליון דולר תוצאה משינוי בשיעור ההשתתפות בהפסדי פוקרד.	3	10	262.7%
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות המטה של אלרון אשר נבע ממהלכי התייעלות.	(2)	(1)	(21.2%)
	(4)	(4)	-
הכנסות המימון ברבעון הראשון של שנת 2023 נבעו בעיקר מהכנסות ריבית בגין התמורה הנדחית מעסקת קרטיהיל, ומהכנסות ריבית על פיקדונות ואגרות חוב.	-	3	-
	מעבר לרווח	5	(2)

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר אלרון בתקופת הדוח, ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.

**2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

2.1 בתקופה המדווחת, לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון לשנת 2022. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה.

2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023:

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו) מיליוני ש"ח	צמוד לדולר	צמוד למדד	
33,344	28,016	4,566	275	362	125	סך הכל נכסים
24,740	4,072	11,289	36	304	9,039	סך הכל התחייבויות
<b>8,604</b>	<b>23,944</b>	<b>(6,723)</b>	<b>239</b>	<b>58</b>	<b>(8,914)</b>	יתרה נטו ליום 31 במרס 2023
<b>10,408</b>	<b>22,509</b>	<b>(5,316)</b>	<b>76</b>	<b>820</b>	<b>(7,681)</b>	יתרה נטו ליום 31 במרס 2022
<b>8,260</b>	<b>20,416</b>	<b>(4,792)</b>	<b>51</b>	<b>449</b>	<b>(7,864)</b>	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022

**2.3 חברות מוחזקות**

לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון לשנת 2022.

2.4 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאת הריבית של בנק ישראל ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז השפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023, וניתוחי רגישות לשינויים במדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

**ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה<sup>(1)</sup>**

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	
הון <sup>(2)</sup>	רווח (הפסד)
מיליוני ש"ח	

(32)      (32)  
1          26

**בגין שינוי ב:**  
מדד המחירים לצרכן  
דולר

<sup>(1)</sup> הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.  
<sup>(2)</sup> ניתוח השפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

**השפעות על נדל"ן להשקעה:**

בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.א.2. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023	
חלק	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)
המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	מיליוני ש"ח

18      46

בגין עליית שווי הוגן



**2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)**

2.4 (המשך)

**ניתוח רגישויות<sup>(1)</sup>**

שינוי בשער הדולר ושינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2023 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

ליום 31 במרס 2023 <sup>(3)</sup>		שינוי	
רווח (הפסד)	הון <sup>(2)</sup>		
מיליוני ש"ח			
(36)	(36)	1%	מדד המחירים לצרכן
(8)	(8)	1%	ריבית בנק ישראל
6	52	5%	דולר
36	36	(1%)	מדד המחירים לצרכן
8	8	(1%)	ריבית בנק ישראל
(6)	(52)	(5%)	דולר

<sup>(1)</sup> הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

<sup>(2)</sup> ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

<sup>(3)</sup> ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של שנים עשר חודשים.

**3. הליכים משפטיים**

3.1 בהמשך לאמור בסעיף 18 בחלק א' לדוח התקופתי בדבר הגשת ערעור לבית המשפט העליון ("הערעור") על דחיית תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, בעילה של ביצוע חלוקה אסורה בקשר עם חלוקת דיבידנד במזומן ובעין שבוצעה על-ידי החברה בחודש פברואר 2019, וכן בקשר עם רכישות עצמיות של מניות שביצעה החברה בהתאם לתכנית רכישה עצמית מחודש ינואר 2019, בחודש אפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דחה בית המשפט העליון את הערעור, תוך חיוב המערער בהוצאות המשיבים. בכך הסתיימה התובענה.

3.2 לפרטים נוספים בדבר שינויים שחלו בתביעות נגד החברה וחברות מוחזקות שלה ובהתחייבויות התלויות, ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

**4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

4.1 **אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

4.2 **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

נטלי משען-זכאי  
מנכ"לית

צחי נחמיאס  
יו"ר הדירקטוריון

**נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון**

**מידע לגבי אגרות החוב של החברה**  
**להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה:**  
**ריכוז נתוני אגרות חוב<sup>(1)</sup>, במיליוני ש"ח**

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	31.3.2023		24.05.2023		מועדי תשלום הקרן <sup>(3)</sup>		תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.ג. שבמחזור	שיעור הריבית (קבוע) <sup>(9)</sup>	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת נטו פרמיה (נכיון), נטו בספרים	שווי בורסאי	יתרת ע.ג. שבמחזור		
ר' <sup>(4)</sup>	28.12.06 *1.4.07 *28.6.07 עד 7.7.13 *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	3,705	4.95%	550	725	4.95%	9	729	661	צמוד מודד	חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון
י' <sup>(5)</sup>	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	1,134	1,134	5.05% <sup>(9)</sup>	14	1,156	950	לא צמוד	שטראוס לזר חברה לנאמנות בע"מ (1992)
יא' <sup>(6)</sup>	6.9.21	500	3.40%	500	500	3.65% <sup>(9)</sup>	4	502	377	לא צמוד	רוניק פז נאמנות בע"מ
<b>סך הכל</b>		<b>6,787</b>		<b>2,184</b>	<b>2,359</b>		<b>27</b>	<b>2,387</b>	<b>1,988</b>		

**הערות:**

- למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המוצגים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה, למעט אי עמידה באמות המידה כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2023. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה. לעניין עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרות יו-יא), ראה הערות 9 ו-10 להלן.
- כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- תשלומים שנתיים.
- אגרות חוב (סדרה ו') הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- תשלומים חצי שנתיים.
- באגרות חוב (סדרה יא') 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.
- בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 ביום 26 במרס 2023, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 4.8% ל-5.05%, ושל אגרות החוב (סדרה יא') משיעור של 3.4% לשיעור של 3.65%.
- בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 31 במרס 2023, כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 ביום 24 במאי 2023, יעלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 5.05% ל-5.55%, ושל אגרות החוב (סדרה יא') משיעור של 3.65% לשיעור של 4.15%.

\* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנייל, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 24.5.23		תאריך מתן הדירוג ליום 24.5.23	דירוג ליום <sup>(1)</sup> 24.5.23	דירוג ליום 31.3.23	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA	11/2008	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	AA	S&P Maalot	ו
A+	07/2009						
A+	01/2011						
A-	10/2011						
A-	11/2011						
A-	05/2012						
BBB	09/2012						
BBB	08/2013						
BBB+	03/2014						
BBB	12/2014						
BBB-	02/2015						
BBB-	12/2015						
BBB-	07/2016						
BBB	02/2017						
BBB	08/2017						
BBB+	03/2018						
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2021						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB+	03/2018	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	BBB	S&P Maalot	י
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB	05/2022	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	BBB	S&P Maalot	יא
BBB	03/2023						

<sup>(1)</sup> לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה ביום 17 במאי 2023 (אסמכתא מספר 053256-01-2023).

**פרטים בדבר עבודה כלכלית בהתאם לתקנה  
49(א) לתקנות ניירות ערך  
(דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970  
[תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]"**

## פרטים בדבר עבודה כלכלית בנושא סכום בר ההשבה של ההשקעה בסלקום, ליום 31 במרס 2023 [תקנה 49(א)] לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה. ראה גם באור 3.א.2.ד. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה כלכלית זו:

א. זיהוי נשוא ההערכה - שווי השימוש של סלקום.

ב. עיתוי העבודה - 31 במרס 2023;

ג. זיהוי המעריך ואפיונו - BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספח לעבודה הכלכלית). לא קיימת תלות בין המעריך לבין דסק"ש, מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפוי על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודה כלכלית זו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון;

ד. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו - שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method);

ה. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

1. שיעור היוון ריאלי שנתי של 8.75% לאחר מס (11.02% לפני מס);

2. שיעור צמיחה לטווח ארוך של כלל הפעילות כ- 1.3%;

3. ARPU פעילות הסולר בשנה המייצגת (אשר אינו לוקח בחשבון את הכנסות סלקום משירותי אירוח ומשירותי נדידה פנים ארצית, וללא דמי קישוריות) - 39 ש"ח (לפרטים בדבר חישוב ה-ARPU, ראה גם עמוד 39 בעבודה הכלכלית).

## נספח ג' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2023

### מגדל HSBC בניו-יורק, מנהטן ארה"ב ("המגדל")

#### גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

שנת 2022	רבעון ראשון שנת 2023	
		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 63.2%)
720	720	שווי הנכס (במיליוני דולר)
38	10.5	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(117)	(4)	הפסדי שערוד בתקופה (במיליוני דולר)
96	95	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>(*)</sup>
5.3	5.8	שיעור תשואה בפועל שנתי (%)
73	74	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
98	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)

<sup>(\*)</sup> בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בשנת 2022, ברבעון הראשון של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, המגדל השכירה כ- 55,100 ר"ר בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 109 דולר לר"ר (4,550 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 98 דולר למ"ר). המגדל מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שהתפנו.

## חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

### תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023

#### (בלתי מבוקר)

#### תוכן עניינים

עמוד

29	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
30-31	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
32	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
33	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
34-36	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
37-38	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
<b>באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים</b>	
39	באור 1 - כללי
40	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
41-46	באור 3 - חברות מוחזקות
47	באור 4 - ארועים נוספים בתקופת הדוח
48-49	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
50-52	באור 6 - מכשירים פיננסיים
52	באור 7 - מכירות ושירותים
53-55	באור 8 - מגזרי פעילות
56-60	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת
61	באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי הביניים ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר נכסיהן הכלולות באיחוד מהווים כ-7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר ההשקעה בהן הינה כ-143 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2023 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן נטו הינו כ-9 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.



## תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	31 במרס ( <sup>1</sup> )2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס ( <sup>1</sup> )2023 (בלתי מבוקר)
406	567	799
337	196	141
205	236	152
209	834	868
395	1,833	1,855
12,552	10,635	13,248
-	164	183
65	71	66
85	425	423
23	4	21
4,402	7,499	7,019
18,679	22,464	24,775
163	299	161
1,225	1,306	700
379	808	453
26	28	18
157	1,057	1,134
160	252	260
41	53	33
10,442	3,102	2,949
2,090	3,504	2,861
14,683	10,409	8,569
33,362	32,873	33,344

**נכסים שאינם שוטפים**  
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה  
נכס זכויות שימוש רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה  
לקוחות לזמן ארוך  
מלאי מקרקעין  
הוצאות נדחות  
נכסי מסים נדחים  
נכסים בלתי מוחשיים

**נכסים שוטפים**  
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים  
לקוחות והכנסות לקבל  
מלאי  
מלאי בניינים למכירה  
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה  
מזומנים ושווי מזומנים

**סך הכל נכסים**

<sup>(1)</sup> כולל פעילות סלקום, אשר הוצגה ביום 31 בדצמבר 2022 כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה, במסגרת הנכסים השוטפים, ראה באור 3.2.א. ד. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)**

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	31 במרס (1)2022 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס (1)2023 (בלתי מבוקר)	
810	810	810	<b>הון</b>
4,348	4,150	4,419	הון מניות
(2,798)	(2,774)	(2,698)	קרנות הון
2,360	2,186	2,531	יתרת הפסד
5,900	8,222	6,073	הון המיוחס לבעלים של החברה
8,260	10,408	8,604	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,853	13,234	13,651	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
415	574	117	אגרות חוב
97	562	591	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	14	8	התחייבויות בגין חכירות
-	36	24	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן הפרשות
1,850	1,771	2,013	התחייבויות מס נדחות
7	25	17	הטבות לעובדים
28	44	50	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
13,250	16,260	16,471	<b>התחייבויות שוטפות</b>
2,762	2,312	2,468	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,684	255	1,964	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים
19	205	214	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
713	945	987	זכאים ויתרות זכות ספקים
143	869	942	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
-	1	-	התחייבויות מס שוטפות
37	47	50	הפרשות
10	118	67	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
6,484	1,453	1,577	
11,852	6,205	8,269	
33,362	32,873	33,344	<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

(1) כולל פעילות סלקום, אשר הוצגה ביום 31 בדצמבר 2022 כהתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקים למכירה במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 3.א.2.ד. להלן.

ברוך יצחק סמנכ"ל כספים | נטלי משען-זכאי מנכ"לית | צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במאי 2023

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2022) <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור	
	2022	2023		
מיליוני ש"ח				
6,484	1,530	1,888	7	<b>הכנסות</b>
-	42	-		מכירות ושירותים
1,183	861	37		חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,088	35	46		רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
92	19	38		עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
127	55	62		הכנסות אחרות
				הכנסות מימון
8,974	2,542	2,071		
4,404	1,134	1,248		<b>הוצאות</b>
4	2	1		עלות המכירות והשירותים
688	172	177		הוצאות מחקר ופיתוח
482	108	103		הוצאות מכירה ושוק
32	-	3		הוצאות הנהלה וכלליות
551	43	-		חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
14	3	2		הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
876	191	219		הוצאות אחרות
				הוצאות מימון
7,051	1,653	1,753		
1,923	889	318		רווח לפני מסים על ההכנסה
(335)	57	(43)		הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
1,588	946	275		<b>רווח מפעילויות נמשכות</b>
(138)	17	(14)	3.ב.9	<b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס</b>
1,450	963	261		<b>רווח נקי לתקופה</b>
520	546	100		רווח נקי מיוחס ל:
930	417	161		בעלים של החברה
1,450	963	261		זכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח				
4.3	3.7	0.8		<b>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלים של החברה</b>
(0.6)	0.1	(0.1)		מפעילויות נמשכות
3.7	3.8	0.7		מפעילות מופסקת

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2.1. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2022) <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
1,450	963	261	<b>רווח נקי לתקופה</b>
-	-	97	<b>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס</b>
3	3	-	שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה
4	2	-	שערוך נכס זכות שימוש שסווג כנדל"ן להשקעה
7	5	97	רווחים אקטואריים בגין תכנית הטבה מוגדרת
			<b>סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד</b>
153	29	44	<b>פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס</b>
1	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
172	158	2	שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקף לרווח או הפסד
			חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
326	187	46	<b>סך הכל רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>
333	192	143	<b>סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
1,783	1,155	404	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
724	667	170	<b>מיוחס ל:</b>
1,059	488	234	בעלים של החברה
1,783	1,155	404	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<b>רווח כולל לתקופה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:</b>
<sup>(1)</sup> 738	643	162	פעילויות נמשכות
<sup>(1)</sup> (14)	24	8	פעילות מופסקת
724	667	170	

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2.1. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך מיליוני ש"ח	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
8,260	5,900	2,360	(2,798)	(115)	4	3	(2)	(218)	227	4,449	810
261	161	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-
143	73	70	-	-	-	(1)43	-	27	-	-	-
(51)	(51)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-
8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>8,604</u>	<u>6,073</u>	<u>2,531</u>	<u>(2,698)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>46</u>	<u>(2)</u>	<u>(191)</u>	<u>228</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה הפסקת איחוד אפסילון

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרס 2023

(1) לפרטים בדבר שערך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה, ראה באור 3.א.3.ב. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה												
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך מיילוני ש"ח	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
												לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)
4,374	2,856	1,518	(3,321)	(115)	4	-	(2)	(417)	110	4,449	810	יתרה ליום 1 בינואר 2022
963	417	546	546	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
192	71	121	1	-	-	3	-	117	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
												עסקאות עם בעלים שנקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
(109)	(109)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד גבי-ים
-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
<u>10,408</u>	<u>8,222</u>	<u>2,186</u>	<u>(2,774)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>(2)</u>	<u>(300)</u>	<u>111</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>	יתרה ליום 31 במרס 2022

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה												
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך מיליוני ש"ח	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
												לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
4,374	2,856	1,518	(3,321)	(115)	4	-	(2)	(417)	110	4,449	810	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,450	930	520	520	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
333	129	204	2	-	-	3	-	199	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
												עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
(189)	(189)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה איחוד גב-ים
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות <sup>(1)</sup>
(2,724)	(2,841)	117	-	-	-	-	-	-	117	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי החברה מאוחדות
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8,260	5,900	2,360	(2,798)	(115)	4	3	(2)	(218)	227	4,449	810	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

<sup>(1)</sup> כולל, בין היתר, רכישת כ- 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים, ומכירת כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023

	(בלתי מבוקר)	
	963	261
	(17)	14
	946	275

**תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות**

רווח נקי לתקופה  
הפסד (רווח) מפעילות מופסקת, לאחר מס  
רווח מפעילויות נמשכות

**התאמות:**

חלק הקבוצה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

32	(42)	3
187	182	-
(632)	(818)	(37)
(40)	(9)	(33)
(1,088)	(35)	(46)
895	223	222
749	136	157
335	(57)	43
(154)	(16)	(2)
4	(2)	-
33	5	8
321	(433)	315

דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)  
רווחי מימוש, עליית ערך והפחותות, נטו, של השקעות ונכסים ודיבידנדים  
רווח ממכירת אופציה והשבת מקרקעין  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
פחת והפחותות  
עלויות מימון, נטו  
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה, נטו  
מס הכנסה ששולם, נטו  
תקבולים (תשלומים) בגין סילוק נגזרים, נטו  
הוצאות תשלום מבוסס מניות

**שינויים בסעיפים מאזניים אחרים**

עליה בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)  
עליה בלקוחות (כולל סכומים לזמן ארוך)  
ירידה (עליה) במלאי (כולל סכומים לזמן ארוך)  
שינוי בהטבות לעובדים  
עליה (ירידה) בספקים  
עליה בזכאים ויתרות זכות, בהפרשות ובהתחייבויות אחרות (כולל סכומים לזמן ארוך)

(56)	(77)	(73)
(27)	(36)	(112)
15	(5)	24
(3)	1	-
(26)	16	38
16	18	104
(81)	(83)	(19)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

1,828	430	571
119	39	52
1,947	469	623

**תזרימי מזומנים מפעולות השקעה**

תמורה ממימוש הלוואות שניתנו ופקדונות לזמן ארוך  
עליה בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו  
השקעות שוטפות, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו  
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעות שאינן שוטפות  
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ואחרים  
תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו  
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של חברות בנות  
תמורה ממימוש חברות מאוחדות, בניכוי המזומנים שיצאו, במסגרת הפסקת איחודן  
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד ממימוש  
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, מכירת אופציה והשבת מקרקעין, רכוש קבוע  
ונכסים אחרים  
החזר מסים (מסים ששולמו) נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, מכירת אופציה והשבת  
מקרקעין, רכוש קבוע ונכסים אחרים  
ריבית שנתקבלה  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה נמשכות  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מופסקת  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה

9	2	1
(7)	(379)	-
(646)	(294)	682
(270)	(231)	(12)
(126)	(24)	(1)
(1,156)	(102)	(471)
(268)	(57)	(70)
-	1	-
1,204	1,204	-
-	-	52
552	-	23
630	398	15
(18)	(4)	1
49	2	38
(47)	516	258
(70)	(11)	-
(117)	505	258

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2.ו. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר ( <sup>(1)</sup> 2022) (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
3,491	450	1,254
(1,549)	(418)	(1,741)
(433)	(110)	(262)
(290)	(64)	(80)
42	(17)	12
(3,035)	-	-
311	-	-
(124)	(46)	(40)
(29)	-	-
(1,616)	(205)	(857)
(84)	(13)	(25)
(1,700)	(218)	(882)
165	741	(28)
(35)	15	27
130	756	(1)
2,740	2,740	2,090
37	8	4
(817)	-	768
2,090	3,504	2,861

**תזרימי מזומנים לפעולות מימון**  
 התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו  
 פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות  
 ריבית ששולמה  
 פירעון התחייבויות בגין חכירות  
 התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו  
 רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
 תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות  
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת  
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעילות מופסקת

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
 שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים המסווגים כמחזקים למכירה  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 1.2.א.3. להלן.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי**

**א.** חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. החברה הינה חברת החזקות המשקיעה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי. החברה משקיעה בדרך כלל בחברות המוחזקות בהיקף המקנה לה השפעה על הנחייתן וניהולן. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013) ("חוק הריכוזיות"), ובהתאם לא חלות על החברות הנשלטות על-ידיה, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן של החברות האמורות להחזיק שליטה במישרין בחברות שכבה אחרות.

בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מטה אור החזקות בע"מ מחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק של החברה.

**ב.** ביום 24 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה לפנות לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין, כאשר בעלי מניות החברה יקבלו בתמורה להחזקותיהם במניות החברה, תמורה במניות נכסים ובניין על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג" ו-"פניית החברה", בהתאמה). בהתאם לפניית החברה, עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, צפויה להיות מלווה בגיוס הון, על-ידי בעלי המניות, לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע.

נכסים ובניין מסרה לחברה, כי במסגרת ישיבת דירקטוריון נכסים ובניין שנערכה בסמוך לאחר העברת פניית החברה לדירקטוריון נכסים ובניין, החליט דירקטוריון נכסים ובניין להקים ועדת דירקטוריון בלתי תלויה שהוסמכה לגבש המלצות ביחס לעסקת המיזוג ולנהל משא ומתן עם החברה ביחס לתנאיה, לרבות לגבי התמורה ויחס החלפה שיקבעו במסגרת עסקת המיזוג. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח טרם הוקמה ועדה בלתי תלויה כאמור.

במקביל, בוחנת החברה חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, שבמסגרתן יזורם הון לחברה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה, וכן לאור העובדה שהחברה בוחנת גם חלופות נוספות, כאמור לעיל, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה.

**ג. הגדרות עיקריות:**

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

- החברה ו/או דסק"ש - חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;
- הקבוצה - דסק"ש והחברות המאוחדות שלה;
- נכסים ובניין - חברה לנכסים ולבנין בע"מ;
- סלקום - סלקום ישראל בע"מ;
- מהדרין - מהדרין בע"מ;
- אלרון - אלרון ונצ'רס בע"מ;
- גב-ים - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
- אפסילון - אפסילון בית השקעות בע"מ;
- תקנות הדיווחים - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
- תקני IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 (IAS 34) "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות הדיווחים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 26 במרס 2023 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 24 במאי 2023.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, אגרות חוב והלוואות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שאירעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להפעיל שיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון המוצגים בדוחות האמורים. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, כאמור בבאור 1.ה.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

**ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

דוחות כספיים אלה מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צויין אחרת. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

**ד. פרטים על שיעורי השינוי שחלו במדד ובשער החליפין של הדולר:**

שער החליפין של דולר ארה"ב %	מדד		
	מדד בגין	מדד ידוע	
	%		
2.7	1.2	1.1	השינוי בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023
2.1	1.5	1.2	31 במרס 2022
13.2	5.3	5.3	השינוי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
3.615			<u>שער חליפין ליום (בש"ח)</u> 31 במרס 2023
3.176			31 במרס 2022
3.519			31 בדצמבר 2022

**באור 3 - חברות מוחזקות**

**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח**

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 63.2%

א. גב-ים

1. שווייה המאזני של גב-ים בספרי נכסים ובניין ליום 31 במרס 2023 הינו 7,185 מיליון ש"ח (38.63 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 31 במרס 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,883 מיליון ש"ח ו- 4,738 מיליון ש"ח, בהתאמה (26.25 ש"ח למניה ו-25.47 ש"ח למניה, בהתאמה).<sup>(\*)</sup> בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המוניטין המיוחס לגב-ים כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך. בסוף הרבעון הראשון של שנת 2023, נכסים ובניין בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים, אשר עלולים להביא לירידת ערך ההשקעה, והגיעה למסקנה כי לא מתקיימים סימנים כאמור, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך של המוניטין. נכסים ובניין תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: הרעה בענף או בתוצאות הפעילות, ירידה מתמשכת במחיר המניה, שינויים באסטרטגיה העסקית של ההנהלה או התאמות כלפי מטה לתחזיות תזרימי המזומנים, מצדיקות בחינה לירידת ערך של המוניטין בתקופות עתידיות.
2. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, ערכה גב-ים הערכת שווי לנכס בהקמה. כתוצאה מעדכון הערכת השווי כללה גב-ים בדוחותיה הכנסות לאחר מס בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 בסך של 35 מיליון ש"ח. חלק נכסים ובניין מעדכון השווי כאמור הינו 28 מיליון ש"ח, חלק החברה 18 מיליון ש"ח.
3. ביום 16 במרס 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 2 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. חלק נכסים ובניין דיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 30 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.
- ביום 27 באפריל 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, ששולם ביום 17 במאי 2023. חלק נכסים ובניין דיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 19 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.
4. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם שני מוסדות בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):
  - מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ליום 16 במרס 2024.
  - מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ליום 14 בפברואר 2024.
 בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:
  - הון המיוחס לבעלים של גב-ים לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח במסגרת האשראי השנייה).
  - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד של גב-ים לא יעלה על 71%.
  - היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17.
  - נכון ליום 31 במרס 2023, גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.
 עילות להעמדת האשראי לפירעון מיידי
  - בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד גב-ים, הרעה מיוחסת בעסקי גב-ים, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילותה ועוד), יועמדו מסגרות האשראי לפירעון מיידי במקרים הבאים:
    - אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
    - CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי סדרה אחרת של אגרות חוב של גב-ים או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של גב-ים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים, שתפרסם גב-ים לפני ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה ו/או גב-ים לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
    - הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3.il בדירוג של מדרוג.
    - הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת גב-ים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

5. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת של גב-ים, בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ג. להלן.

ב. בניה למגורים בישראל

1. ביום 17 באוגוסט 2021, החליט דירקטוריון נכסים ובניין, בין היתר, להורות להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.

2. לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברה בת בבעלותה המלאה, בפרויקט בתחום התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, בתמורה לחלק נכסים ובניין בסך 115 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 9.א.1. להלן.

3. לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה כוללת בסך 110 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.א.1.ב. להלן.

4. לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין במקרקעין, המצויים בחדרה, בתמורה לחלק נכסים ובניין בסך 166 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2023, ראה באור 9.א.1.ג. להלן.

ג. אשראי

בחודש ינואר 2023, החליט דירקטוריון נכסים ובניין לבצע פדיון מוקדם מותנה, ביוזמת נכסים ובניין, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של נכסים ובניין שבמחזור ("אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז)"), שעמד על 124 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-198 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, אשר בוצע ביום 27 בפברואר 2023. הפדיון המוקדם כאמור הותנה בגיוס חוב של נכסים ובניין, אשר בוצע בחודש פברואר 2023, בדרך של הנפקת 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), סדרה חדשה שנרשמה למסחר בבורסה, המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 1,251 מיליון ש"ח ("אגרות החוב (סדרה י)").

אגרות החוב (סדרה י') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.62% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.73%). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל). קרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפירעון בשלושה עשר תשלומים חצי שנתיים לא שווים כדלקמן: שניים עשר תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 1.5% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, אשר ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל); והתשלום השלושה עשר והאחרון, בשיעור של 82% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2029.

להבטחת הסכומים המובטחים, נכסים ובניין יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 68,653,036 מניות גב-ים, המהוות 31.99% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות ממניות גב-ים ("המניות המשועבדות") ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות.

בכל מקרה של פדיון קרן אגרות החוב (סדרה י'), נכסים ובניין תהא זכאית לקבל לידיה או להורות לנאמן להעביר לצד ג', כמות מסוימת מתוך המניות המשועבדות, כך שיבוצע חישוב של יחס ה-LTV למועד הרלוונטי (כהגדרתם לשטר הנאמנות) וככל שיחס ה-LTV כאמור נמוך מ-62.5%, אזי הנאמן ישחרר מהשעבוד ויעביר לידי נכסים ובניין כמות מסוימת של מניות משועבדות, באופן שיביא את יחס ה-LTV נכון למועד הרלוונטי ל-62.5%. כמו-כן, נכסים ובניין תהא זכאית לקבל סכומי חלוקת דיבידנד שאינה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), ובחלוקה חריגה - את הסכומים, מתחת ל-LTV בשיעור של 70%.

בנוסף, כל עוד אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור, התחייבה נכסים ובניין במסגרת שטר הנאמנות כי: (1) ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין ("ההון") לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים; היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (האחרונים שפורסמו), הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של נכסים ובניין ("יחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים"), לא יעלה על 72%, במשך שני רבעונים רצופים.

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**

**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)**

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. **אשראי (המשך)**

כמו-כן, נכסים ובניין התחייבה, כי עד לפירעון המלא בפועל של כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י'), שלא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה) ("חלוקה"), אלא בכפוף, בין היתר, לכך של: (1) לאחר החלוקה, ההון לא יפחת מ-1,600 מיליון ש"ח; (2) לאחר החלוקה, יחס החוב הפיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 68%.

בנוסף, בהתאם לשטר הנאמנות, קיימות הוראות התאמה של הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') בעת חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות שלהן: ההון העצמי לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח ויחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים לא יעלה על 71%, כך שבגין כל אמת מידה לגביה תהא חריגה, יעלה שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשנה, עד לתוספת מקסימלית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות, בשיעור של 0.5% לשנה לכל היותר מעל שיעור הריבית טרם החריגה. בנוסף, קיימות הוראות להתאמת הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') בגין ירידת דירוג, כך שככל שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (il A (stable)), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה, בגין כל ירידה בדרגה אחת מדירוג הבסיס, עד לתוספת ריבית מצטברת בגין הפחתת דירוג שלא תעלה על 1%. בכל מקרה, עליית הריבית המצטברת בגין כל החריגות מאמות מידה פיננסיות וירידת הדירוג לעיל, לא תעלה על 1.25% לשנה לכל היותר. שטר הנאמנות כולל עילות המקנות למחזיק אגרות החוב (סדרה י') זכות להעמיד לפירעון מיידי את חובה של נכסים ובניין כלפיהם לרבות, בין היתר, פעולות הוצאה לפועל וכינוס נכסים שונות כנגד נכסים ובניין, הטלת עיקול ומכירת נכסים מהותית (כהגדרתם בשטר הנאמנות) הרעה מהותית בעסקי נכסים ובניין או שינוי עיקר פעילותה של נכסים ובניין, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, ירידה בדירוג לדירוג נמוך מדירוג (-BBB) או הפסקת דירוג, מיזוג בכפוף לחריגים ועוד.

2. **סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 35.6%**

א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.

ב. בחודש אוגוסט 2022 מכרה החברה מניות של סלקום המהוות כ-9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח ושיעור החזקת החברה בהון המונפק של סלקום ירד, נכון למועד הדוחות הכספיים, לכ-35.6% ושיעור החזקותיה בזכויות ההצבעה ירד לכ-37.7%. לפרטים נוספים ראה באור 12.ב.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בחודש פברואר 2023 התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ-9.5% נוספים מהחזקות החברה בסלקום, באופן בו החזקות החברה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ-26% מכל אחד מאמצעי השליטה של החברה בסלקום.

ד. לאור כוונת החברה למכור מניות נוספות של סלקום המוחזקות על-ידיה, כאמור לעיל, בהתאם למתווה וטווח מחירי מימוש, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ("מתווה המכירה המאושר"), אשר היתה כרוכה באיבוד שליטה בסלקום, ולאור תנאי השוק ששררו ביום 31 בדצמבר 2022, הוצגה פעילות סלקום, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה לשנת 2022.

ה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה בוחנת אפשרויות שונות למימוש החזקותיה במניות סלקום, כולן או חלקן. זאת, בכפוף לתנאי השוק ולתנאי העסקה שתעמוד על הפרק, ככל שתעמוד, לרבות התמורה שתוצע במסגרתה והשווי, אשר היא תשקף למניות סלקום. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה זו תבשיל לכדי התקשרות בהסכם מחייב למכירת החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, וכי אין כל ודאות באשר להיתכנותה, עיתויה ותנאיה של עסקה למכירה כאמור.

ו. יחד עם זאת, לאור ירידות מהותיות בשער הבורסה של מניית סלקום בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2023 ובהתחשב במתווה המכירה המאושר לעיל, החברה אינה עומדת עוד בקריטריונים הקבועים בתקן בינלאומי 5 (IFRS-5) לסיווג סלקום כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, ולכן החברה הפסיקה לסווג את הנכסים וההתחייבויות של סלקום ליום 31 במרס 2023 כמוחזקים למכירה וכפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים לשנת 2022 תואמו למפרע, על מנת להציג את פעילות סלקום במסגרת הפעילות הנמשכת.

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**

**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)**

2. **סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 35.6% (המשך)**
  - א. בהתאם החברה מדדה את ההשקעה בסלקום, שאינה מסווגת עוד כמוחזקת למכירה, ליום 31 במרס 2023, לפי הנמוך מבין ערך ההשקעה בספרי החברה לפני סיווגה כמוחזקת למכירה לבין הסכום בר ההשבה של ההשקעה בסלקום ליום 31 במרס 2023. לצורך בחינת סכום בר ההשבה של סלקום כאמור לעיל, ליום 31 במרס 2023, התקשרה החברה עם מעריך שווי בלתי תלוי. בחישוב סכום בר ההשבה, אשר נאמד בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים לפני מס בהתבסס על תחזיות לאורך תקופה בת 5 שנים. תזרימי המזומנים החזויים לאחר 5 שנים נאמדו לאור שיעור צמיחה לטווח ארוך. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, הערכת השווי האמורה, מצורפת לדוחות כספיים אלה. ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של סלקום בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של סלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023 הינו 5,710 מיליון ש"ח, נמוך מסכום בר ההשבה של פעילותה של סלקום, אשר נאמד בעבודה הכלכלית האמורה ליום 31 במרס 2023 בסך 6,095 מיליון ש"ח, לפיכך מוצגת ההשקעה בסלקום כאמור ליום 31 במרס 2023, בהתאם לסכום בו היתה מוכרת אלמלא סווגה ביום 31 בדצמבר 2022 כמוחזקת למכירה. הנחות המפתח לפיהן בוצעה הערכת השווי האמורה לקביעת סכום בר ההשבה: שיעור היוון ריאלי לאחר מס - 8.75%; שיעור היוון ריאלי לפני מס - 11.02%; שיעור צמיחה לטווח ארוך של כלל הפעילות - כ- 1.3%; ARPU (הכנסה חודשית ממוצעת למנוי) מפעילות הסלולר בשנה המייצגת (אשר אינו לוקח בחשבון את הכנסות סלקום משירותי אירוח ומשירותי נדידה פנים ארצית, וללא דמי קישוריות) - 39 ש"ח. שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות המפתח ליום 31 במרס 2023 האמורות לעיל היו גורמים לסכום בר ההשבה של פעילותה של סלקום, אשר נאמד בעבודה הכלכלית האמורה ליום 31 במרס 2023, להיות שווה לערך פעילותה של סלקום בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2023, החישוב להלן הינו בהתייחס לשינוי של כל אחד מהפרמטרים בהנחות המפתח, כאשר שאר הפרמטרים ששימשו בעבודה הכלכלית נשארים ללא שינוי: גידול בשיעור ההיוון הריאלי השנתי של 0.46% לאחר מס (0.62% לפני מס); קיטון בשיעור הצמיחה לטווח ארוך של כ-0.62%; קיטון ב-ARPU בשנה המייצגת של 1.05 ש"ח.
3. **מהדרין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 44.5%**
  - א. בהמשך להסכם השבה שנחתם בחודש מאי 2017 בין חברת בת של מהדרין לבין רשות מקרקעי ישראל ("הרשות"), במסגרתו נקבעו הוראות מחייבות בדבר חתימת הסכם להשבת חטיבת קרקע לרשות מקרקעי ישראל בשטח של כ-533 דונם באזור אשקלון, ובדבר הזכות של חברת הבת או מי מטעמה לרכוש מהרשות את זכויות החכירה המהוונות במספר מגרשים בתוכנית בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים והוצאות פיתוח בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ("האופציה"), בחודש ינואר 2023, חתמה חברת הבת על הסכם עם צד שלישי בלתי קשור להסבה ומכירת האופציה במלואה בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין. התמורה הופקדה בנאמנות ותועבר לחברת הבת עם הנפקת מפרטים כספיים על שם היזם בקשר עם מגרשי האופציה. הרווח הנקי (לאחר מסים והוצאות נלוות) למהדרין בגין ההתקשרות האמורה, אשר הוכר ברבעון הראשון של שנת 2023, הינו כ-23 מיליון ש"ח, חלק החברה 10 מיליון ש"ח.
  - ב. בחודש ינואר 2023 פינתה מהדרין בתי אריזה ובתי קירור בצריפין, המתפרסים על פני שטח נדל"ני בחכירה, אותו (למעט בתי הקירור) ייעדה מהדרין, בעקבות הפינוי, להשכרה. לאור שינוי ייעוד כאמור, סיווגה מהדרין את בתי האריזה מרכוש קבוע הנמדד במודל העלות לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי ההוגן, והכירה ברווח כולל אחר בניכוי מס בסך של 114 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך 43 מיליון ש"ח), שנזקף לקרן הערכה מחדש, במסגרת ההון המיוחס לבעלים. השווי ההוגן מבוסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

4.

אלרון, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023 בשיעור של 60.1% קרטיהיל (2009) בע"מ ("קרטיהיל") הינה חברה המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך.

כאמור בבאור 4.1.3 א.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2022, הושלמה עסקת מכירת קרטיהיל ל-BIOVENTUS LLC ("ביובנטוס"), ("העסקה"). תמורת העסקה כללה תמורה מיידית בסך של 100 מיליון דולר, אשר התקבלה עם השלמת העסקה (חלק אלרון היה כ- 33.1 מיליון דולר נטו, לאחר עלויות עסקה), וכן תמורה נדחית בתשלומים ותמורה מותנית. ביום 13 בפברואר 2023, הושלמה אבן הדרך להקדמת תשלום, אשר עתיד היה להתקבל עד ליום 1 ליולי 2023, בהתאם לעסקה. בהמשך להשלמת אבן הדרך כאמור, פנתה ביובנטוס לאלרון כנציגת המוכרים בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים מסוימים במתווה העסקה וכתוצאה מכך, ביום 27 בפברואר 2023, חתמה אלרון, כנציגת המוכרים, עם ביובנטוס על עדכון להסכם, שכלל בין היתר ("הסכם 2023"):

א. לבקשת ביובנטוס, אפשרו המוכרים תקופה של 30 ימים אשר תחילתה במועד חתימת הסכם 2023 ("תקופת הביניים"), על-מנת לאפשר לביובנטוס לגייס משאבים לתשלום יתרת מלוא החוב שלא היווה תמורה מותנית בגין העסקה.

ב. החל ממועד חתימת הסכם 2023, הושבו מניותיה של קרטיהיל לבעלותם של המוכרים. במידה וביובנטוס הייתה משלמת את מלוא החוב בתקופת הביניים כאמור לעיל, מניות קרטיהיל היו מוחזרות לרשותה.

ג. מניות קרטיהיל הושבו לידי המוכרים כשבקופת קרטיהיל מקורות המספיקים לפעילותה עד לתום תקופת הביניים ואף מעבר לכך. בנוסף, הפקידה ביובנטוס סך של 10 מיליון דולר בנאמנות. במידה וביובנטוס הייתה משלמת את מלוא החוב כאמור לעיל, סכום זה היה מקוזז מתמורה מותנית עתידית (ולא מהחוב שאינו מהווה תמורה מותנית) ככל שהייתה מתממשת בעתיד, אולם בכל מקרה סכום זה לא יושב לביובנטוס.

בחודש מרס 2023, הסתיימה תקופת הביניים ולאחר שעד תום תקופת הביניים בתוספת ארכה של יום, שניתנה על-ידי המוכרים, לא שילמה ביובנטוס את מלוא יתרת חובה על-פי העסקה ולא קיימה את התנאים להארכת תקופת הביניים, הפכה השבת מניות קרטיהיל לידי המוכרים לסופית.

בהתאם להסכם 2023, כל הסכומים אשר שולמו על-ידי ביובנטוס למוכרים בעבר בקשר עם העסקה, וכן הכספים אותם השקיעה ביובנטוס בקרטיהיל (ומניות קרטיהיל אשר הונפקו בגינם) ו/או העבירה על מנת שישמשו למימון פעילותה של קרטיהיל, לא הושבו לביובנטוס.

לאור האמור, נכון ליום 31 במרס 2023 מחזיקה אלרון בכ-30% מהונה המונפק של קרטיהיל וההשקעה בקרטיהיל מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני. במועד ההכרה לראשונה, הכירה אלרון בעלות מניות קרטיהיל בהתאם לשווי ההוגן ביום בו הפכה השבת המניות לסופית, בסכום של כ- 69 מיליון דולר. במקביל נגרעה מהדוח על המצב הכספי של אלרון יתרת החוב של ביובנטוס לאלרון בגין התמורה הנדחית וכן נכס התמורה המותנית לקבל, אשר עמדו טרם השבת המניות על סך של 55.2 מיליון דולר ו- 11.5 מיליון דולר, בהתאמה. כתוצאה מהאמור לעיל, הכירה אלרון ברבעון הראשון לשנת 2023 ברווח נקי בסך של כ- 2.3 מיליון דולר, חלק החברה כ- 1.4 מיליון דולר, אשר נבע מההפרש בין עלות ההשקעה בקרטיהיל ליום השבת המניות לבין הנכסים שנגרעו.

שוויה ההוגן של עלות ההשקעה בקרטיהיל ליום השבת המניות, כמו גם ייחוס עודפי העלות לנכסיה, נערכו בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

ייחוס עודפי העלות לנכסיה של קרטיהיל כפוף להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום דוחות אלה וניתנת להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד השלמת הרכישה. עיקר עודפי העלות יוחסו לטכנולוגיה. הפחתת נכס זה תחל במועד בו הנכס זמין לשימוש.



באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2023

מדינת התאגדות	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום		סך הכל	קרנות (1)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 31.3.23	
	21.5.23	31.3.23					
<b>עיקרון של החברות המאוחדות*</b>							
ישראל	779	791	2,724	126	2,598	63.2	נכסים ובניין
ישראל	809	759	1,028	2	1,026	35.6	סלקום (בהצבעה - 37.7%)
ישראל	164	166	332	(43)	375	44.5	מהדרין
ישראל	150	135	379	77	302	60.1	אלרון
			16	(8)	24		<b>חברות מוחזקות אחרות*</b>
					<u>4,325</u>		סך הכל

\* השקעות בחברות המאוחדות אינן כוללות חברות מטה בבעלות מלאה של דסק"ש. הנתונים לעיל כוללים השקעות באמצעות חברת מטה בבעלות מלאה של דסק"ש. היקף ההשקעה בחברות מאוחדות מחושב כסכום נטו של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, לרבות מוניטין, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה.

(1) במקרה של מכירת של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחדות, מבלי שהחברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות בהן תעשינה העסקאות (מכירות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), תזקפנה קרנות הון אלה לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. במקרה של מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהייה תוכנית להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.

(2) על החברה ועל חלק מהחברות המוחזקות שלה חלות מגבלות על-פי דין בביצוע השקעות חדשות או בהגדלת השקעות קיימות בחברות המוחזקות במקרים מסוימים. כמו-כן, הוראות חוק שונות וחלק מתנאי הרישיונות בתחום התקשורת, שניתנו לסלקום, כוללים איסורים על בעלויות צולבות, העלולים להגביל את אפשרותה של החברה לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעות חדשות או להגדיל השקעות קיימות בתחום זה.

(3) השקעות החברה בחברות מוחזקות כוללות, בין השאר, חברות שמכירת מניותיהן כפופה להגבלות מסוימות. לגבי סלקום - דסק"ש כפופה במיוחד להגבלת יכולתה למכור חלק ממניותיה בסלקום לגופים שאינם ישראליים. ראה באור 3.ה.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 4 - ארועים נוספים בתקופת הדוח**

- א.** נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 576 מיליון ש"ח ו- 76%, בהתאמה. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל- 5.05% ומשיעור של 3.40% ל- 3.65%, בהתאמה.
- נכון ליום 31 במרס 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על שיעור של 93%. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 במרס 2023, יעלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 ביום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל- 5.55% ומשיעור של 3.65% ל- 4.15%, בהתאמה. לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב האמורים, ראה באור 1.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב.** בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

**באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות**

- א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022, ראה באור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. **תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2023 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:** סכומי התביעות שלהן מוצגים בסכומים נכונים למועדי הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

**1. תביעות נגד דסק"ש**

להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד דסק"ש:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
	מיליוני ש"ח
-	19

**2. תביעות נגד סלקום**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
	מיליוני ש"ח
42	1,043 <sup>(1),(2)</sup>

<sup>(1)</sup> כולל תביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בסכום כולל של 300 מיליון ש"ח, בלי שצוין על-ידי התובע הייצוגי סכום התביעה מסלקום בנפרד וכן תביעה נוספת כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו אשר הסכום הנתבע בגינה מסלקום הוערך על-ידי התובעים בסך של 3 מיליון ש"ח.

<sup>(2)</sup> קיימות תביעות נוספות כנגד סלקום, בהן לא צוין סכום התביעה, אשר בגינן עלולה להיות קיימת לסלקום חשיפה נוספת.

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות	מספר תביעות	סכום התביעה
335	29	עד 100 מיליון ש"ח <sup>(1)</sup>
405	1	100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח
-	16	תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה
300	1	כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן לא צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד
3	1	כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד
-	6	תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים
1,043	54	סך הכל

<sup>(1)</sup> כולל 19 תביעות אשר הוגשו כנגד סלקום על-ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ואחרים בהיקף של 5 מיליון ש"ח.

**באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)**

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2023 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

**3. תביעות נגד נכסים ובניין**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
2	31

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות
עד 100 מיליון ש"ח	26	מיליוני ש"ח
		31

**4. תביעות נגד גב-ים**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד גב-ים:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
2	19

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות
עד 100 מיליון ש"ח	16	מיליוני ש"ח
		9

**באור 6 - מכשירים פיננסיים**

**א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, הלוואות ואשראי לזמן קצר, התחייבויות בגין בניה, התחייבויות אחרות, זכאים ויתרות זכות וספקים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
12,780	13,769	15,818	15,647	15,233	16,214
1,818	1,819	656	661	1,792	1,793
14,598	15,588	16,474	16,308	17,025	18,007

**התחייבויות פיננסיות**

אגרות חוב<sup>(א),(ב)</sup>  
הלוואות מבנקים, מוסדות  
פיננסיים ואחרים לזמן ארוך<sup>(א),(ב)</sup>

<sup>(א)</sup> הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה. השווי ההוגן לתאריך החתך כולל קרן וריבית ששולמו לאחר תאריך החתך ויום האקס בגין חל לפניו.

<sup>(ב)</sup> שוויין ההוגן של אגרות חוב הנסחרות בבורסה הוערכו על בסיס מחירן המצוטט, ושיעור הריבית בגינן משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור. שוויין ההוגן של הלוואות מבנקים לזמן ארוך נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, בגין מרכיב הקרן והריבית בהלוואות, המהוונים לפי שיעור ריבית בשוק למועד המדידה.

**ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן**

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המצוטט בסיום המסחר בהם (quoted closing bid price) בתאריך הדוח על המצב הכספי, ובהעדר מחיר מצוטט כאמור - באמצעות שיטות הערכת שווי מקובלות אחרות, תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית).

להלן פירוט מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 וברמה 3, כולל מכשירים פיננסיים המוצגים במסגרת נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה. יתר המכשירים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים ברמה 1.

**מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2**

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח					
289		121		129	
-		(1)		-	

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 כוללים, בין היתר:

- השקעה באגרות חוב דולריות הנושאות ריבית קבועה. מדידת שוויין ההוגן של אגרות החוב נעשות באמצעות ציטוטי שווי הוגן המתקבלים ממספר מקורות מידע שונים.
- חוזי אקדמה (forward) ששוויין ההוגן נאמד על בסיס ציטוטים של בנקים/ברוקרים או על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות.
- אופציות על מטבע חוץ ששוויין ההוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושולס.
- עסקאות הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR (CAP RATE), ששוויין ההוגן נאמד על בסיס ציטוט מתאגיד בנקאי.

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)  
מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	הלוואות לחברות כלולות		השקעות <sup>(א)</sup> ונגזרים
	סך הכל	מיליוני ש"ח	
(8)	166	44	122
-	2	-	2
-	4	1	3
-	1	-	1
-	(42)	-	(42) <sup>(א)</sup>
(8)	131	45	86
-	2	-	2

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :  
ברווח והפסד<sup>(א)</sup>  
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעות  
העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 31 במרס 2023  
<sup>(א)</sup> סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרס 2023 :  
רווח נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים

<sup>(א)</sup> בדבר גריעת נכס תמורה מותנת מעסקת קרטיהיל, ראה באור 3.א.4. להלן.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
סך הכל	הלוואות לחברות כלולות		השקעות <sup>(א)</sup> ונגזרים
	סך הכל	מיליוני ש"ח	
393	267	126	
2	2	-	
6	5	1	
4	-	4	
(217)	(217)	-	
188	57	131	
2	2	-	

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :  
ברווח והפסד<sup>(א)</sup>  
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעות  
העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 31 במרס 2022  
<sup>(א)</sup> סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרס 2022 :  
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)  
מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
(מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	סך הכל	הלוואות לחברות כלולות	השקעות ונגזרים <sup>(1)</sup>
		מיליוני ש"ח	
-	393	267	126
4	(21)	2	(23) <sup>(2)</sup>
-	20	10	10
(12)	8	-	8
-	(18)	(18)	-
-	(40)	-	(40)
-	41	-	41
-	(217)	(217)	-
(8)	166	44	122
-	(20)	-	(20)
-	2	2	-
4	-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:  
ברוח והפסד<sup>(2)</sup>

ברוח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעות פדיונות

התאמות שווי הוגן תמורה מותנת בגין מימוש השקעות, הנמדדות לראשונה בשווי הוגן, ברמה 3 העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

<sup>(2)</sup> סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

הפסד נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים

חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הכנסות אחרות

<sup>(2)</sup> לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 1 מיליון ש"ח.

<sup>(1)</sup> הקבוצה מחזיקה במספר חברות פרטיות שהשווי ההוגן של השקעותיה בהן הוערך תוך שימוש בשיטות ההערכה הבאות:

- שיטת היוון תזרימי מזומנים יושמה כאשר ביכולתן של החברות נשוא ההערכה לאמוד את תזרימי המזומנים העתידיים שלהן.
- שיטת העסקאות - בהתאם לשיטה זו, שוויין של השקעות הקבוצה בחברות נשוא ההערכה הוערך על בסיס המחיר שנקבע בעסקאות אחרונות בניירות ערך שלהן, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- Model Pricing Option - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושוולס או על המודל הבינומי. שיטה זו מבוססת על ההנחה שניירות הערך של ישות עשויים להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערכן של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהן הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

**באור 7 - מכירות ושירותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
(1) 3,127	762	800
(1) 1,222	301	292
1,019	387	445
(1) 552	44	180
473	15	165
61	16	-
30	5	6
6,484	1,530	1,888

שרותי תקשורת  
מכירת ציוד תקשורת  
הכנסות מתחום החקלאות  
השכרת ודמי ניהול מבנים  
מכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין  
הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית השקעות<sup>(2)</sup>  
אחרים

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3. א. 1. להלן.  
<sup>(2)</sup> לפרטים בדבר מימוש אפסילון ברבעון הראשון של שנת 2023, ראה באור 9. א. 2. להלן.

### באור 8 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 32 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות. להלן פירוט לגבי מגזרי הפעילות והתאמה בין נתוני המגזרים לדוח המאוחד בהתאם לתקן IFRS-8:

#### א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין
1,888	18	-	-	446	1,081	343
100	(32)	-	11	28	15	78
1,530	15	16	-	387	1,057	55
546	(56)	<sup>(1)</sup> 1	<sup>(1)</sup> (4)	14	13	578
<sup>(2)</sup> 6,484	<sup>(2)</sup> 88	61	-	1,021	4,308	1,006
520	(229)	-	146	(39)	65	577

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

מכירות ושירותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)

מכירות ושירותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

מכירות ושירותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

<sup>(1)</sup> סווג מחדש, בשל הצגת אלרון כמגזר בר דיווח, החל מהדוחות הכספיים השנתיים. תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2.ו. לעיל.

<sup>(2)</sup>



### באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

#### א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
4	2	-
84	13	18
88	15	18

התאמות בגין פעילויות המוצגות בדוחות נכסים ובניין כפעילויות מופסקות

התאמות אחרות

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2.1. להלן.

הרכב ההתאמות של תוצאות מגזר המיחוסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(218)	(56)	(33)
(11)	-	1
(229)	(56)	(32)

הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון) התאמות אחרות

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
33,344	1,242	-	631	1,544	6,866	23,061	ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)
32,873	1,535	(1)90	(1)444	1,368	6,619	22,817	ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)
33,362	1,514	73	597	1,319	6,998	22,861	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

(1) סווג מחדש, בשל הצגת אלרון כמגזר בר דיווח החל מהדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
592	595	546
893	891	642
12	11	13
17	38	41
1,514	1,535	1,242

הכללת התאמות לשווי הוגן של נכסי חברות בנות ומוניטין בגינן בדסק"ש  
הכללת נכסים אחרים של מטה דסק"ש  
הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויין המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים התאמות אחרות

ג. התחייבויות המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
24,740	2,536	-	56	751	4,713	16,684	ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)
22,465	3,034	(1)29	(1)53	636	4,666	14,047	ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)
25,102	2,797	22	64	702	4,894	16,623	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

(1) סווג מחדש, בשל הצגת אלרון כמגזר בר דיווח החל מהדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2,706	2,926	2,436
86	86	80
5	22	20
2,797	3,034	2,536

הכללת התחייבויות של מטה דסק"ש  
הכללת התאמות לשווי הוגן של התחייבויות של חברות בנות בדסק"ש  
התאמות אחרות

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת**

מגדל HSBC וחלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת קבוצת מימוש גם את סלקום ואפסילון).

תוצאות מגדל HSBC מוצגות כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בגין תוצאות סלקום לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תואמו למפרע והוצגו במסגרת הפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ב.3. להלן.

**נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה**

- פעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל - ראה סעיף א.1. להלן;
- אפסילון - ראה סעיף א.2. להלן;
- מגדל HSBC - ראה סעיף ב.1. להלן;
- סלקום (ליום 31 בדצמבר 2022) - ראה באור 3.א.2. לעיל;

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה בגין החברות לעיל ואחרים:

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
132	2	-
2,534	2,984	2,603
1,500	-	18
668	-	2
407	-	1
135	66	49
117	-	2
65	50	66
20	-	-
2,644	-	3
334	-	188
1,055	-	9
14	-	-
817	-	8
<b>10,442</b>	<b>3,102</b>	<b>2,949</b>
1,224	215	162
1,353	1,195	1,372
2,904	-	-
143	43	37
709	-	3
119	-	-
32	-	3
<b>6,484</b>	<b>1,453</b>	<b>1,577</b>

**נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה**

- השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
- נדל"ן להשקעה
- רכוש קבוע
- נכסי זכויות שימוש
- הוצאות נדחות
- חייבים ויתרות חובה
- מלאי
- מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
- נכסים בלתי מוחשיים
- הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
- לקוחות
- נכסים אחרים
- מזומנים ושווי מזומנים
- סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

**התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה**

- ספקים, זכאים ויתרות זכות
- הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
- אגרות חוב
- הפרשות
- התחייבויות בגין חכירות
- התחייבויות מס נדחות
- התחייבויות אחרות
- סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)**

**א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה  
1. בניה למגורים בישראל**

בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.ב. לעיל, בדבר החלטת דירקטוריון נכסים ובניין להורות להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר בכוונת נכסים ובניין לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

א. בחודש נובמבר 2022, נכסים ובניין התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברת בת בבעלותה המלאה, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל- 175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלף נכסים ובניין, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם לנכסים ובניין בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח, מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, נכסים ובניין תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. בנוסף, הרוכש התחייב לשלם, במקום נכסים ובניין, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שנכסים ובניין תידרש לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל יעשה בד בבד עם תשלום סכום זהה (מחצית כל אחד) על-ידי נכסים ובניין לצד השלישי ובסכום כולל (חלקה של נכסים ובניין) המוערך ב- 12 מיליון ש"ח. בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("המועד לקיום התנאי המפסיק"). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם רשאי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב- 3 חודשים נוספים. כמו-כן, לרוכש מוקנית זכות חד צדדית לביטול ההסכם בהתאם להוראות שנקבעו בין הצדדים בהסכם. בחודש פברואר 2023, התקבל מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אישור לתוכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים הכלולים בפרויקט, המהווה חלק מהתנאים הנדרשים להשלמת ההסכם. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין בלבד.

ביום 2 בינואר 2023, קיבלה נכסים ובניין כתב תביעה, שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה"). התביעה הוגשה כנגד חברה בת של נכסים ובניין, כנגד הרוכש וכנגד שני צדדים שלישיים נוספים ("החברות הנוספות"; יחד - "הנתבעות"). בתביעה נטען, בין היתר, כי לתובע זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברות הנוספות או חברת הבת יחליטו למכור לצד ג' פרויקטים מסוימים, ובהם הפרויקט ומתבקש על-ידי התובע, בין היתר, לחייב את הנתבעות למסור לו עותק מהסכם המכר, על מנת לאפשר לו לשקול להפעיל את זכות הסירוב הראשונה הנתענת; להצהיר כי הנתבעות לא רשאיות לפעול להשלמת העסקה נשוא הסכם המכר ללא מתן זכות סירוב ראשונה לתובע, להוציא צו מניעה קבוע האוסר על השלמת העסקה ולחייב את הנתבעות לתת לתובע הזדמנות לממש את זכות הסירוב הראשונה הנתענת; לחלופין, מבקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב לידיו את זכויותיו בפרויקט. חברת הבת של נכסים ובניין חולקת על טענות התובע ותפעל לשמירת מלוא זכויותיה.

ביום 15 בינואר 2023, התקשרה נכסים ובניין בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("ההסכם", "הקרקע" ו-"התמורה", בהתאמה). ביום 30 במרס 2023 הושלמה העסקה. בהתאם להוראות ההסכם בדבר זכאותו של הרוכש לקבלת הלוואה מנכסים ובניין בגין התשלום האחרון בעסקה, ובהתאם להסכמות חדשות שנתגבשו בין הצדדים עובר להשלמת העסקה, העמידה נכסים ובניין לרוכש הלוואת מוכר בסך (קרן) כולל של 70 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, וזאת כנגד (בין השאר) שעבוד זכויותיו להירשם כבעלים של הקרקע ורישום משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע, עם השלמת רישומה על שמו וכן קבלת ערבויות אישיות מאת יחיד הרוכש (ביחד ולחוד) להבטחת כל התחייבויות הרוכש על-פי הסכם הלוואה בין הצדדים ("הלוואת המוכר" ו"הסכם הלוואה"). בהתאם להוראות הסכם הלוואה, סך של 10 מיליון ש"ח מתוך הלוואת המוכר ייפרע על-ידי הרוכש עד ליום 27 במאי 2023, ויתרת הלוואת המוכר בסך 60 מיליון ש"ח, תיפרע על-ידיו עד ליום 30 בנובמבר 2023. אגרות והיטלים, אשר עילתם נצמחה החל ממועד החתימה ואילך, יחולו על הרוכש ואילו כאלו, אשר עילתם נצמחה טרם מועד החתימה, גם אם נדרשו בפועל לאחר מועד החתימה ("האגרות"), יחולו על נכסים ובניין.

בגין העסקה, נכסים ובניין כללה, במועד השלמת העסקה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח בסך של 107 מיליון ש"ח, חלק החברה 68 מיליון ש"ח.

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)**

**א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)**  
**1. בניה למגורים בישראל (המשך)**

ג. ביום 27 בפברואר 2023, קיבלה נכסים ובניין, מצד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין, הצעה בלתי חוזרת לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ- 420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 255 מיליון ש"ח ("התמורה" ו"ההצעה", בהתאמה). חלקה של נכסים ובניין בקרקע עומד על 65% מהזכויות בקרקע, ובהתאם לכך, עומד חלקה של נכסים ובניין בתמורה, על-פי ההצעה, על סך של 166 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם שבין נכסים ובניין לבין שותפיה בקרקע ("השותפים") נדרשה נכסים ובניין להודיע לשותפים אודות ההצעה ועמדה להם הזכות לרכוש את חלקה של נכסים ובניין בקרקע בהתאם לתנאי ההצעה ("חובת ההצעה") או להצטרף למכירה באותם התנאים. ביום 30 במרס 2023, בעקבות הצעה נוספת לרכישת הקרקע שהתקבלה מצד שלישי אחר שאינו קשור לנכסים ולבניין ("הרוכש"), באמצעות השותפים, במחיר ובתנאים מסחריים טובים יותר מאלו שהיו נקובים בהצעה, התקשרה נכסים ובניין יחד עם השותפים (להלן ביחד "המוכרים") בהסכם מכר עם הרוכש ("הסכם המכר"). בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, ימכרו המוכרים את מלוא זכויותיהם והתחייבויותיהם בקרקע לרוכש, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של נכסים ובניין בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166.4 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של נכסים ובניין בתמורה הינו 89.6 מיליון ש"ח (35%).

התמורה תשולם למוכרים בחמישה תשלומים כדלהלן: התשלום הראשון בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (חלק נכסים ובניין - כ-17 מיליון ש"ח) שולם במעמד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השני בסך של כ-16 מיליון ש"ח לנכסים ובניין שולם על-ידי הרוכש ביום 14 במאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השלישי בסך של 15 מיליון ש"ח לשותפים, ישולם על-ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלומים הרביעי והחמישי בסך של כ-153 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח, בהתאמה, ישולמו על-ידי הרוכש בתוך 120 ימים מיום שהודיעו המוכרים לרוכש שיש בידם את כל המסמכים הנדרשים לרישום זכויות הבעלות של המוכרים בקרקע ("מועד ההשלמה") (חלק נכסים ובניין בתשלום הרביעי הינו 133 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 55 מיליון ש"ח ישולם לצורך סילוק המשכנתאות הרובצות על הקרקע, וסך נוסף של 6.5 מיליון ש"ח ישולם על-ידי הרוכש לשותפים, בגין השלמת תשלום יתרת התמורה מנכסים ובניין לשותפים בגין רכישת זכויות נכסים ובניין בקרקע מהשותפים; והתשלום החמישי ישולם לשותפים בלבד). השלמת העסקה ומסירת הנכס יבוצעו במועד ההשלמה, כאשר לרוכש שמורה הזכות לדחות את מועד ההשלמה ועימו את מועד תשלום התשלום החמישי ב- 120 ימים נוספים.

בגין העסקה תהא נכסים ובניין צפויה לרשום, במועד השלמתה ובכפוף להשלמתה, רווח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח, חלק החברה 32 מיליון ש"ח, תזרים המזומנים שינבע לנכסים ובניין כתוצאה מן העסקה צפוי לעמוד על סך של כ-100 מיליון ש"ח. אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין.

**2. אפסילון**

בהמשך לאמור בבאור 12.א.6. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%), בחודש פברואר 2023, הושלמה עסקת מכירת החזקות החברה באפסילון בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לא כולל דיבידנד שהתקבל מאפסילון בחודש ינואר 2023 בסך של 1 מיליון ש"ח), בנוסף הושלמה עסקת רכישת חלק החברה באפסילון חיתום בתמורה לסך של 4 מיליון ש"ח. להשלמת העסקה לא היתה השפעה על הרווח או הפסד של החברה ברבעון הראשון של שנת 2023.

**באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)**

**ב. פעילות מופסקת - מגדל HSBC**

1. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק ("המגדל"). במהלך שנת 2022 נכסים ובניין ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה נכסים ובניין עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם נכסים ובניין בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה מבלי שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. נכסים ובניין תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבתו. לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.
2. בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ- 95%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיות גבוהה גם בשנתיים הקרובות.

### באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)

#### ב. פעילות מופסקת - מגדל HSBC (המשך) 3. להלן פירוט תוצאות פעילות מופסקת מגדל HSBC

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023	
מיליוני ש"ח			
239	59	68	<b>הכנסות</b>
130	5	-	מכירות ושירותים
20	-	-	הכנסות אחרות
389	64	68	הכנסות מימון
113	25	31	<b>הוצאות</b>
396	-	15	עלות המכירות והשירותים
-	2	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
90	16	38	הוצאות אחרות
599	43	84	הוצאות מימון
(210)	21	(16)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
72	(4)	2	מסים על ההכנסה
(138)	17	(14)	<b>רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה</b>
(87)	11	(9)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה מיוחס ל:
(51)	6	(5)	בעלים של החברה
(138)	17	(14)	זכויות שאינן מקנות שליטה
73	13	17	רווח כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
43	8	10	בעלים של החברה
116	21	27	זכויות שאינן מקנות שליטה

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה סעיף 3.2.א.ו. לעיל.

#### 4. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 <sup>(1)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022	2023	
מיליוני ש"ח			
119	39	52	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(70)	(11)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(84)	(13)	(25)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(35)	15	27	שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת

<sup>(1)</sup> תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה סעיף 3.2.א.ו. לעיל.

### באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א.** לפרטים בדבר פניית החברה לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, ראה באור 1.ב. לעיל.
- ב.** בהמשך לאמור בבאור 1.ד.1.1. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 פרעה נכסים ובניין בפירעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם הלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח כך שיתרת קרן הלוואה, לאחר הפירעון האמור, הינה 475 מיליון ש"ח. כמו-כן, קיבלה נכסים ובניין, לבקשתה, אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת הלוואה, בסך של 475 מיליון ש"ח עד ליום 5 בדצמבר 2023, תוך ויתור על התנאי הקבוע בהסכם הלוואה, לפיו על נכסים ובניין להאריך את תקופתה של הלוואה נוספת, בסך של 450 מיליון ש"ח, אשר נטלה מגוף מוסדי (כמפורט בבאור 1.ד.1.1. לדוחות הכספיים השנתיים). בהתאם לפירעון חלק מסכום הלוואה כאמור, ישוחררו לידי נכסים ובניין חלק יחסי ממניות גב-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה.
- ג.** בחודש מאי 2023, הנפיקה גב-ים לציבור 286 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה של 2.51%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה באור 1.א.15. לדוחות הכספיים השנתיים.



**חברת השקעות דיסקונט בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה**

**ליום 31 במרס 2023**

**(בלתי מבוקר)**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים  
המיוחסים לתאגיד עצמו**

**[תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970]**

## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

### חלק ג' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

#### חלק ג' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר.....
2	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
3	תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
4	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
	<b>מידע נוסף</b>
5	1 - כללי.....
6	2 - השקעות בחברות מוחזקות.....
7	3 - ארועים נוספים בתקופת הדוח.....
7	4 - תביעות והתחייבויות תלויות.....
7	5 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.....



לכבוד  
בעלי המניות של  
חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל  
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27  
תל-אביב  
א.ג.נ.,

**הנדון:** דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד ביניים לפי תקנה 38' לתקנות ניירות  
ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה) ליום 31 במרס 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 616 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2023, ואשר חלק החברה בריווחיהן נטו הסתכם לסך של כ- 26 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,  
24 במאי 2023

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)	31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)	מידע נוסף	
מיליוני ש"ח				
4,451	4,246	4,660	2	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
1	29	1		השקעה בחברות מוחזקות
19	16	14		השקעות אחרות
28	28	27		נכסי זכויות שימוש
2	2	2		נדל"ן להשקעה
				רכוש קבוע
4,501	4,321	4,704		
108	192	98		<b>נכסים שוטפים</b>
6	7	5		השקעות שוטפות
57	-	3		חייבים ויתרות חובה
392	589	154		השקעה בחברות מוחזקות המסווגות כמוחזקות למכירה
				מזומנים ושווי מזומנים
563	788	260		
5,064	5,109	4,964		<b>סך הכל נכסים</b>
810	810	810		<b>הון</b>
4,348	4,150	4,419		הון מניות
(2,798)	(2,774)	(2,698)		קרנות הון
				יתרת הפסד
2,360	2,186	2,531		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,781	2,324	1,785		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
37	33	32		אגרות חוב
1,818	2,357	1,817		התחייבויות בגין חכירות
810	514	575		<b>התחייבויות שוטפות</b>
71	48	37		חלויות שוטפות של אגרות חוב
5	4	4		זכאים ויתרות זכות
				התחייבויות בגין חכירות
886	566	616		
5,064	5,109	4,964		<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

ברוך יצחק  
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי  
מנכ"לית

צחי נחמיאס  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 24 במאי 2023

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

### רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(1)737	599	135
5	1	1
1	-	-
7	-	3
<b>750</b>	<b>600</b>	<b>139</b>
1	-	-
1	-	-
23	6	4
1	-	-
206	50	35
<b>232</b>	<b>56</b>	<b>39</b>
518	544	100
2	2	-
<b>520</b>	<b>546</b>	<b>100</b>

**הכנסות**  
חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו  
הכנסות שכירות  
הכנסות אחרות  
הכנסות מימון

**הוצאות**  
הפסד ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים  
ירידה בשווי הוגן נדליין להשקעה  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על הכנסה  
הכנסות מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(1) תואם למפרע בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 1.2. להלן.

### רווח והפסד כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
520	546	100
3	3	-
2	1	43
<b>5</b>	<b>4</b>	<b>43</b>
199	117	27
204	121	70
<b>724</b>	<b>667</b>	<b>170</b>

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה  
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס

שערך נכס זכות שימוש שסווג לנדליין להשקעה  
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד

פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או  
יועברו לרווח והפסד, נטו ממס

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
520	546	100
(737) <sup>(1)</sup>	(599)	(135)
77	4	1
1	-	-
1	-	-
(2)	(2)	-
199	50	32
1	-	-
(460)	(547)	(102)
1	1	1
(1)	-	(3)
1	-	-
1	1	(2)
61	-	(4)
96	25	12
26	-	-
-	-	53
-	-	(4)
8	-	1
130	25	62
(283)	-	(239)
(77)	-	(56)
(4)	(1)	(1)
(364)	(1)	(296)
(173)	24	(238)
565	565	392
392	589	154

**תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות**  
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

**התאמות:**  
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות) רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הכנסות מסים על ההכנסה הוצאות מימון, נטו הוצאות תשלום מבוסס מניות

**שינויים בסעיפים מאזניים אחרים**  
ירידה בחייבים ויתרות חובה ירידה בזכאים, יתרות זכות ואחרות פחת והפחתות

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילויות שוטפות נמשכות

**תזרימי מזומנים לפעולות השקעה**  
השקעות שוטפות, נטו תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות תקבול ממכירת חברה מוחזקת רכישת חברה מוחזקת ריבית שנתקבלה מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה

**תזרימי מזומנים לפעולות מימון**  
פירעון אגרות חוב ריבית ששולמה פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה (ירידה) במזומנים שווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<sup>(1)</sup> תואם למפרע בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 1.2. להלן.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

#### אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2023 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, אשר אושרו ביום 26 במרס 2023 ("הדוחות הכספיים השנתיים"), לרבות באופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה. בסעיף זה - "חברות מוחזקות" משמען כהגדרתן בבאור 1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים.

#### הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים

יתרות, עסקאות ותזרימי מזומנים הדדיים בין החברה לחברות בת שלה בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה, ואילו במסגרת המידע הכספי נפרד ביניים של החברה לא בוטלו עסקאות כאמור, ולפיכך:

- הנתונים על המצב הכספי כוללים יתרות בגין חברות בת של החברה, אשר בוטלו בדוחות הכספיים;
- נתוני רווח והפסד כוללים הכנסות (הוצאות) של החברה, הנובעות מעסקאות עם חברות בת של החברה, אשר בוטלו בדוחות הכספיים;
- הנתונים על תזרימי המזומנים כוללים תזרימי מזומנים בין החברה לחברות בת, אשר בוטלו בדוחות הכספיים.

ביום 24 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה לפנות לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין, כאשר בעלי מניות החברה יקבלו בתמורה להחזקותיהם במניות החברה, תמורה במניות נכסים ובניין על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג" ו-"פניית החברה", בהתאמה). בהתאם לפניית החברה, עסקת המיזוג, ככל שתצא לפועל, צפויה להיות מלווה בגיוס הון, על-ידי בעלי המניות, לחברה הממוזגת בסכום שטרם נקבע. במקביל, בוחנת החברה חלופות נוספות, לחלופת המיזוג, שבמסגרתן יזרם הון לחברה. מובהר, כי לאור השלב הראשוני של הבחינה וכן לאור העובדה שהחברה בוחנת גם חלופות נוספות, כאמור, אין כל ודאות בקשר עם עסקת המיזוג, גיבושה או תנאיה. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

2. השקעות בחברות מוחזקות

- א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.
- ב. בחודש אוגוסט 2022 מכרה כור תעשיות בע"מ ("כור"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מניות של סלקום המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 12.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג. בחודש פברואר 2023 התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ-9.5% נוספים מהחזקות החברה בסלקום (באמצעות כור), באופן בו החזקות החברה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ-26% מכל אחד מאמצעי השליטה של החברה בסלקום.
- ד. לאור כוונת החברה למכור מניות נוספות של סלקום המוחזקות על-ידיה (באמצעות כור), כאמור לעיל, ובהתאם למתווה וטווח מחירי מימוש, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ("מתווה המכירה המאושר"), אשר היתה כרוכה באיבוד שליטה בסלקום, ולאור תנאי השוק ששררו ביום 31 בדצמבר 2022, תוצאות פעילות סלקום סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה לשנת 2022.
- ה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה בוחנת אפשרויות שונות למימוש החזקותיה במניות סלקום, כולן או חלקן. זאת, בכפוף לתנאי השוק ולתנאי העסקה שתעמוד על הפרק, ככל שתעמוד, לרבות התמורה שתוצע במסגרתה והשווי, אשר היא תשקף למניות סלקום. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה זו תבשיל לכדי התקשרות בהסכם מחייב למכירת החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, וכי אין כל ודאות באשר להיתכנותה, עיתויה ותנאיה של עסקה למכירה כאמור.
- ו. יחד עם זאת, לאור ירידה מהותית בשער הבורסה של מניית סלקום בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2023 ובהתחשב במתווה וטווח מחירי מימוש למכירת מניות סלקום, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה, החברה אינה עומדת עוד בקריטריונים הקבועים בתקן בינלאומי 5 (IFRS-5) לסיווג תוצאות פעילות סלקום כפעילות מופסקת, ולכן החברה הפסיקה לסווג את פעילות סלקום כפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד לשנת 2022 תואמו למפרע, על מנת להציג את פעילות סלקום במסגרת הפעילות הנמשכת. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 12.א.6. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%), בחודש פברואר 2023, הושלמה עסקת מכירת החזקות החברה באפסילון בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לא כולל דיבידנד שהתקבל מאפסילון בחודש ינואר 2023 בסך של 1 מיליון ש"ח), בנוסף הושלמה עסקת רכישת חלק החברה באפסילון חיתום בתמורה לסך של 4 מיליון ש"ח.
- ח. לפרטים אודות השווי המאזני בספרי החברה ושווי שוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים אודות שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באורים 3 ו-9 לדוחות הכספיים.



### 3. ארועים נוספים בתקופת הדוח

- א. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 576 מיליון ש"ח ו- 76%, בהתאמה. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל- 5.05% ומשיעור של 3.40% ל- 3.65%, בהתאמה. נכון ליום 31 במרס 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי בשיעור של 93%. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 במרס 2023, יעלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 ביום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל- 5.55% ומשיעור של 3.65% ל- 4.15%, בהתאמה. לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב האמורים, ראה באור 1.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

### 4. תביעות והתחייבויות תלויות

- למידע בדבר שינויים שחלו בתביעות נגד החברה וחברות מוחזקות שלה ובהתחייבויות תלויות, ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

### 5. ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בחודש מאי 2023 חילקה כור לחברה דיבידנד במזומן בסך של 315 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה נעשתה באישור בית משפט, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.
- ב. לפרטים בדבר פניית החברה לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

**חברת השקעות דיסקונט בע"מ**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל  
הגילוי לפי תקנה 38ג(א):**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון של שנת 2023**  
**(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נטלי משען-זכאי - מנכ"לית;
2. ברוך יצחק - סמנכ"ל כספים;
3. חיים טבוך - סמנכ"ל חשבונות;
4. זהר גרסטל שמרלינג - יועצת משפטית ומזכירת החברה;
5. אורי גיאנו - חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל - הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנכ"לית**  
**לרבעון הראשון של שנת 2023**  
**(לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 המנכ"ל 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) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

נטלי משען-זכאי  
 מנכ"לית

24 במאי 2023

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים  
לרבעון הראשון של שנת 2023  
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על 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 המנכ"ל 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 פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2022 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

ברוך יצחק  
סמנכ"ל כספים

24 במאי 2023



לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")  
מגדל TOHA, רח' יגאל אלון 114  
תל-אביב

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מחודש מאי 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2022.

(1) דוח סקירה מיום 24 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2023 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

