



חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש")

דוח תקופתי לשנת 2023

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1	מקרא	1
1	מבוא	2
3	פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי דסק"ש	3
3	פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה	3
6	השקעות עיקריות בהון דסק"ש ועסקאות במניותיה	4
6	חלוקת דיבידנדים	5
7	פרק ב' - מידע אחר אודות דסק"ש	7
7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של דסק"ש	6
7	סביבה כללית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח על פעילות דסק"ש	7
10	פרק ג' - תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי הפעילות	10
10	חברה לנכסים ולבנין בע"מ	8
72	סלקום ישראל בע"מ (פעילות מופסקת)	9
113	מהדרין בע"מ	10
114	פרק ד' - תיאור עסקי התאגיד - פרטים נוספים	114
114	הון אנושי	11
115	מימון והון חוזר	12
116	הון חוזר במאוחד -	13
117	מיסוי	14
117	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	15
117	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	16
117	הסכמים מהותיים	17
117	הליכים משפטיים	18
119	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	19
119	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי דסק"ש	20
119	דיון בגורמי סיכון	21

1.1. מקרא

1.1.1. למונח "בחלק זה" תהא המשמעות הבאה - חלק א', תאור עסקי התאגיד, של דוח תקופתי זה.

בחלק זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידי להלן:

חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;	דסק"ש
אלקו בע"מ;	אלקו
אלרון ונצ'רס בע"מ;	אלרון
אפסילון בית השקעות בע"מ;	אפסילון
חברת גביס לקרקעות בע"מ;	גביס
חברה לנכסים ולבנין בע"מ וחברות מוחזקות שלה;	נכסים ובניין
סלקום ישראל בע"מ;	סלקום
מגה אור החזקות בע"מ;	מגה אור
מהדרין בע"מ;	מהדרין

1.1.2.

כמו-כן, למונחים הבאים תהיה המשמעות כמפורט לצידי:

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	הבורסה בתל אביב
הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2023, הכלולים בחלק ג' לדוח תקופתי זה;	הדוחות הכספיים
דוח הדירקטוריון של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2023, הכלול בחלק ב' לדוח תקופתי זה;	דוח הדירקטוריון
דולר ארה"ב;	דולר
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	חוק החברות
חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988;	חוק התחרות הכלכלית
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	חוק ניירות ערך
חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013;	חוק הריכוזיות
31 בדצמבר 2023;	מועד הדוח
12 במרס 2024;	סמוך לפרסום הדוח
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;	מדד
סטנדרד & פורס מעלות בע"מ;	מעלות

2. מבוא

דסק"ש הינה חברת החזקות. חברות מסוימות מבין החברות המוחזקות¹ על-ידי דסק"ש, אשר עונות על התנאים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מגזרי פעילות ("תקן 8-IFRS"), מהוות מגזר פעילות בר דיווח. כל חברה מוחזקת, אשר מהווה מגזר פעילות בר דיווח של דסק"ש על-פי מבחני תקן 8 IFRS כאמור, מתוארת בחלק זה כתחום פעילות נפרד של דסק"ש.

בכל מקום בו מוזכרת בחלק זה תרומה לרווח (להפסד), משמעה, אלא אם נאמר אחרת, חלק דסק"ש (המיוחס לבעלים של דסק"ש) בתוצאות העסקיות של החברה המוחזקת ובמסגרת המתייחסים להשקעה זו (בהתחשב בהשפעה של הפחתת עודף העלות המיוחס להשקעה באותה חברה, אם קיים בספרי דסק"ש) בגין התקופה המדווחת. חלקה של דסק"ש בתוצאות החברה המוחזקת כאמור, כולל רווחים של דסק"ש ממכירת החזקות בחברה המוחזקת וכן הפחתה או ביטול של הפחתה של ההשקעה בחברה המוחזקת, ככל שרווחים כאמור נזקפים לדוח רווח והפסד.

לעניין החזקה במניות של החברות הנזכרות בחלק זה, אלא אם נאמר אחרת, נתוני החזקות של חברה המחזיקה בחברה מוחזקת כוללים גם את כל ההחזקות בחברה המוחזקת שהינן באמצעות חברות בת בעלות מלאה של החברה המחזיקה.

שיעורי החזקות במניות חברות מוחזקות מוצגים ככלל במספרים מעוגלים לעשירית האחוז הקרובה (ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית), אלא אם מוצג אחרת. שיעורי החזקה במניות חברה מוחזקת מחושבים מתוך סך ההון המונפק בפועל של החברה המוחזקת, מבלי לקחת בחשבון דילול אפשרי עקב מימוש אופציות וניירות ערך הממירים אחרים שהונפקו על-ידיה, אלא אם נאמר אחרת.

1 "חברות מוחזקות" - חברות מאוחדות, חברות כלולות ועסקאות משותפות, כהגדרת מונחים אלה בבאור 1.ה. לדוחות הכספיים.

התייחסות לשווי שוק של חברות מוחזקות שמניותיהן רשומות למסחר בבורסה, הינה בהתאם לשער הסגירה של מניית אותה חברה מוחזקת בבורסה בתל אביב ביום 31 בדצמבר 2023.

דירוגי החוב הנזכרים בחלק זה הינם על-פי סולם דירוג מקומי ישראלי (לדוגמה, דירוג מעלות של A משמעו דירוג iilA).

בתיאורים של חברות המוחזקות על-ידי דסק"ש נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים, פרסומים ומחקרים שונים. דסק"ש אינה אחראית לתוכנם של סקרים, פרסומים ומחקרים אלה.

את חלק זה יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של הדוח התקופתי, לרבות דוח הדירקטוריון והבאורים לדוחות הכספיים.

פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי דסק"ש

3. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

3.1 כללי

דסק"ש התאגדה בשנת 1961 לפי חוקי מדינת ישראל. בשנת 1962 הוצעו לראשונה ניירות ערך של דסק"ש לציבור, ובמהלך השנים לאחר מכן ביצעה דסק"ש הנפקות נוספות של ניירות ערך שלה לציבור. ניירות ערך של דסק"ש רשומים למסחר בבורסה בתל אביב.

דסק"ש הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי, בעיקר בענפי הנדל"ן, התקשורת והטכנולוגיה.

במהלך תקופת הדוח חלו שינויים מהותיים בהחזקותיה של דסק"ש (במישרין ובעקיפין) כדלהלן:

בחודש פברואר 2023, הושלמה עסקת מכירת החזקות דסק"ש באפסילון (67.4%) בתמורה לסך של כ-53 מיליון ש"ח (לא כולל דיבידנד שהתקבל מאפסילון בחודש ינואר 2023 בסך של כ-1 מיליון ש"ח), בנוסף הושלמה עסקת רכישת כ-54% באפסילון חיתום והנפקות בע"מ על-ידי דסק"ש מאפסילון בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות דסק"ש (44.5%) במהדרין, בתמורה נטו לסך של כ-245 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 3.ב.10. א. לדוחות הכספיים.

בחודשים ספטמבר 2023 ואוקטובר 2023 רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ-66.7%. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.1. לדוחות הכספיים.

בחודש נובמבר 2023, ביצעה נכסים ובניין עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים. לאחר העסקאות כאמור, נכסים ובניין החזיקה בכ-81.94% מהונה המונפק של גב-ים. לפרטים ראה באור 3.ב.1.1. לדוחות הכספיים.

בחודש דצמבר 2023 התקשרה דסק"ש עם קרן פורטיסימו קפיטל ("קרן פורטיסימו") בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום (כ-35.57%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, המשקף שווי של 2.6 מיליארד ש"ח לסלקום ("העסקה" או "עסקת סלקום"). מלוא התמורה תשולם לדסק"ש בתשלום אחד במועד השלמת העסקה לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם: קבלת אישורי משרד התקשורת, רשות החשמל והממונה על התחרות ("התנאים המתלים"). ביום 26 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל אישורה של רשות החשמל לעסקה. מובהר, כי העסקה כפופה עדיין לקבלת אישורים רגולטוריים נוספים (כמפורט לעיל) שהתקיימותם אינה תלויה בדסק"ש בלבד, ולפיכך אין כל וודאות בדבר השלמת העסקה. לפרטים נוספים, ראה באור 3.ב.2.10. לדוחות הכספיים.

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה בין קרטיהיל (2009) בע"מ (הוחזקה על-ידי אלווין) ("קרטיהיל") ובעלי מניותיה לבין Smith & Nephew USD Limited ("Smith & Nephew"), למכירת מלוא הון המניות של קרטיהיל ל-Smith & Nephew. חלק אלווין בתמורת המכירה נאמד בשלב זה בסך כולל של כ-88 מיליון דולר (תמורה מיידית בסך כ-48 מיליון דולר, כפוף להתאמות, בתוספת תמורה מותנית בסך כ-40 מיליון דולר), לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.10. לדוחות הכספיים.

3.2 מלחמת חרבות ברזל - לפרטים אודות השלכות המלחמה על פעילות דסק"ש, ראה באור 3.א.1. לדוחות הכספיים וסעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

3.3 דוח תזרים חזוי והפניית תשומת הלב של רואה החשבון המבקר בדבר מצבה הכספי של דסק"ש.

דוח הדירקטוריון של דסק"ש, הנלווה לדוחות הכספיים, כללה דסק"ש דוח תזרים חזוי לתקופה של שנתיים שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

בדוחות הכספיים נכללים באור והפניית תשומת לב של רואה החשבון המבקר, בדבר מצבה הכספי של דסק"ש ותכניותיה בקשר לפרעון התחייבויותיה, התלויות, בין היתר, בהשלמת מכירת החזקות החברה בסלקום, אשר כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם (כאמור באור 3.ב.2.10. לדוחות הכספיים) אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. בהתאם לאמור בבאור, ככל שעסקה כאמור לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לוחות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור, עשויים

להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (בין היתר, בגין השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף 3.2 לעיל). עם זאת, מעריכה הנהלת החברה כי תוכל להוציא את תכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

3.4 מבנה החזקות ותחומי פעילות

להלן תיאור כללי של החברות אשר הוחזקו על-ידי דסק"ש בתקופת הדוח. חברות אלה היוו בתקופת הדוח תחומי פעילות נפרדים (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS כמפורט בסעיף 2 לחלק זה) ואשר פרטים אודותיהן מובאים בחלק זה להלן:

3.4.1 תחום פעילות - נכסים ובניין

נכסים ובניין הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, אשר מניותיה ואגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. תחומי הפעילות העיקריים של נכסים ובניין, סמוך למועד פרסום הדוח, כוללים את תחום הנכסים המניבים באמצעות החזקתה בחברת גב-ים; תחום הבניה למגורים בישראל; ונכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת). לפרטים נוספים אודות נכסים ובניין, ראה סעיף 8 לחלק זה.

3.4.2 תחום פעילות - סלקום (פעילות מופסקת)

סלקום הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, אשר מניותיה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. סלקום הינה קבוצת תקשורת המספקת מגוון רחב של שירותי תקשורת בישראל בשני תחומי פעילות, תחום התקשורת הסלולרית (המגזר הנייד) ותחום התקשורת הקווית (המגזר הנייח). לפרטים נוספים אודות סלקום, ראה סעיף 9 לחלק זה. לפרטים אודות התקשורת דסק"ש, בחודש דצמבר 2023, בהסכם למכירת החזקותיה בסלקום (כ-35.57%), ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים.

3.4.3 תחום פעילות - מהדרין (פעילות מופסקת)

מהדרין הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקותיה של דסק"ש (44.5%) במהדרין, בתמורה נטו בסך של כ-245 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 10.ב.3.א. לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות מהדרין, ראה סעיף 10 לחלק זה.

3.5 תרשים החזקות עיקריות נכון לסמוך לפרסום הדוח

להלן תרשים המפרט תאגידיים עיקריים המוחזקים על-ידי דסק"ש. התאגידיים המודגשים בהצללה בתרשים הינם התאגידיים המהווים תחום פעילות כאמור לעיל.

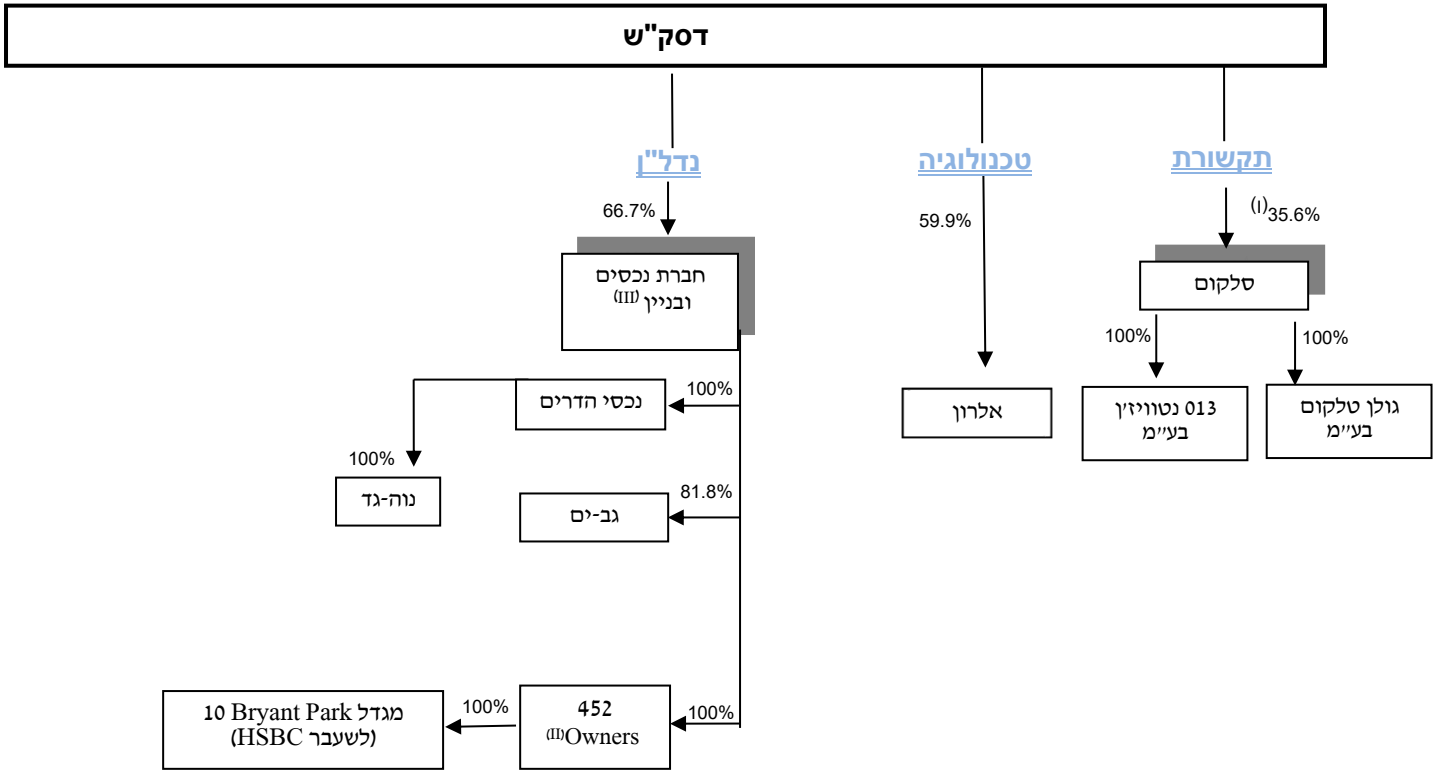
שיעורי ההחזקה המופיעים בתרשים הינם שיעורי החזקה בהון המניות המונפק, במישרין ו/או בעקיפין.

להלן מקרא של קיצורי השמות של החברות המופיעות בתרשים, ואשר אינן מופיעות במקרא שבסעיף 1 לחלק זה וכן הערות שאליהן מפנה התרשים:

נוה-גד : נוה-גד בנין ופתוח בע"מ

נכסי הדריס : נכסי הדריס בע"מ

452 Fifth Owners LLC : 452 Owners



(I) השיעור מתייחס להחזקה בהון המניות המונפק והנפרע של סלקום. החחזקה בזכויות ההצבעה בסלקום - כ-37.6% (מתוכם כ-2.1% מכו הסכם עם שני בעלי מניות אחרים של סלקום). לפרטים אודות התקשורת דסק"ש בחודש דצמבר 2023, בעסקה למכירת החחזקותיה בסלקום (כ-35.57%), ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים.

(II) 452 Owners הינו תאגיד אמריקאי, בבעלותה המלאה (בעקיפין) של נכסים ובניין.

3.6 משקל החזקות עיקריות וענפי משק

ראה סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון לעניין המשקל היחסי של החחזקותיה העיקריות של דסק"ש, בהתחשב בשיעורי החחזקה בהן.

אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

3.7 נכסים ובניין -

3.7.1 בחודש מרס 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין במקרקעין המצויים במורדות הכרמל בחיפה, בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. לפרטים נוספים, ראה באור 10.א.1.ב. לדוחות הכספיים.

3.7.2 בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2023, רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החחזקה בנכסים ובניין עלה לכ-66.7%. לפרטים נוספים, ראה באור 10.א.1.ו.3. לדוחות הכספיים.

3.7.3 בחודש נובמבר 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין במקרקעין המצויים בחדרה, בתמורה לסך של 166 מיליון ש"ח (חלק נכסים ובניין). לפרטים נוספים, ראה באור 10.א.1.ג. לדוחות הכספיים.

3.7.4 בחודש נובמבר 2023, ביצעה נכסים ובניין עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים, במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים. לפרטים נוספים ראה באור 10.א.1.ו.3. לדוחות הכספיים.

- 3.8. אלרון -
 בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה בין קריטהיל (החזקה על-ידי אלרון) ובעלי מניותיה לבין Smith & Nephew למכירת מלוא הון המניות של קריטהיל ל-Smith & Nephew. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.10. לדוחות הכספיים.
- 3.9. סלקום (פעילות מופסקת) -
 3.9.1 בחודש דצמבר 2023 התקשרה דסק"ש, עם קרן פורטיסימו בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום (כ-35.57%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, המשקף שווי של 2.6 מיליארד ש"ח לסלקום לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.
- 3.9.2 לפרטים נוספים אודות פעולות השקעה מהותיות של דסק"ש בחברות המוחזקות שלה והשקעות בפעילויות אחרות, בשנת 2023, ראה באור 3.ו. לדוחות הכספיים וכן תיאור תחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה.
- 3.10. מהדרין (פעילות מופסקת) -
 בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות דסק"ש (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך נטו של כ-245 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.
- 3.11. אפסילון -
 בחודש פברואר 2023 הושלמה עסקה למכירת החזקותיה של דסק"ש באפסילון (67.4%), בתמורה לסך של כ-53 מיליון ש"ח וכן הושלמה עסקת רכישה כ-54% באפסילון חיתום והנפקות בע"מ על-ידי דסק"ש מאפסילון בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.10. לדוחות הכספיים.
4. השקעות עיקריות בהון דסק"ש ועסקאות במניותיה
 בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות דסק"ש על ידי בעלי עניין בדסק"ש מחוץ לבורסה. בחודש דצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות דסק"ש להגדיל את ההון הרשום של דסק"ש שעמד טרם האישור על סך של 200 מיליון ש"ח מחולק ל-200 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ("מניות רגילות"), באופן שלאחר ההגדלה כאמור, ההון הרשום של דסק"ש עומד על סך של 400 מיליון ש"ח מחולק ל-400 מיליון מניות רגילות.
5. חלוקת דיבידנדים
 5.1 בשנים 2022 ו-2023, דסק"ש לא חילקה דיבידנדים.
 5.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ה"רווחים" של דסק"ש, כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות, הינה שלילית ועומדת על סך של 175 מיליון ש"ח.²
 5.3 נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, לדסק"ש אין מדיניות בנוגע לחלוקת דיבידנדים.
 5.4 לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב של דסק"ש, אשר מגבילות חלוקת דיבידנדים, ראה באור 1.ג.13. לדוחות הכספיים.

2 סכום ה"רווחים" האמור מחושב בהתבסס על הרווח הנקי או ההפסד לבעלים של דסק"ש שנצבר בשנים 2022 ו-2023, על-פי הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2023.

פרק ב' - מידע אחר אודות דסק"ש

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של דסק"ש

.6

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של דסק"ש, ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

לעניין עלויות קבועות ועלויות משתנות המיוחסות לתחומי הפעילות, וכן לעניין רווח מפעולות רגילות (רווח תפעולי) מתחומי הפעילות המיוחס לבעלים של דסק"ש והמיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה הפרטים בקשר לכך בחלק התיאורים של תחומי הפעילות של דסק"ש בפרק ג' לחלק זה.

לפרטים ולניתוח בדבר תוצאות הפעילות העסקית של דסק"ש, ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

סביבה כללית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח על פעילות דסק"ש

.7

כללי

.7.1

דסק"ש הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי.

הפעילות של דסק"ש ושל החברות המוחזקות שלה מושפעת, בין היתר, ממצב שוק ההון, ממצב המשק, מהמצב הכלכלי בישראל ובעולם (ובכלל זה שיעורי ריבית, אינפלציה, שערי חליפין), וכן מהמצב הביטחוני והפוליטי-מדיני בישראל ובמזרח התיכון. המצב הכלכלי בישראל והמצב הפוליטי ו/או הביטחוני יכולים להשפיע גם על נכונותם של גורמים זרים להתקשר ביחסים עסקיים עם חברות מוחזקות ישראליות של דסק"ש. שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על-ידי דסק"ש ועל-ידי החברות המוחזקות שלה, לגרום, במקרים מסוימים, לרישום הפחתות או הפסדים בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולתן של דסק"ש וחברות מוחזקות שלה להפיק ממימוש החזקות תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של דסק"ש. בנוסף, שינויי מגמה כאמור, יכולים להשפיע על גיוסי כספים באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על-ידי דסק"ש וחברות מוחזקות שלה או על מציאת מקורות מימון או תנאי מימון כאשר אלה יידרשו לדסק"ש ולחברות מוחזקות שלה למימון פעילויותיהן השוטפות. דסק"ש והחברות המוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי הריבית, אינפלציה ושערי חליפין, וחברות מוחזקות של דסק"ש חשופות גם לתנודות במחירי חומרי גלם ובביקוש למוצריהן, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתייבויות שלהן.

לפרטים נוספים אודות גורמים המשפיעים על תוצאותיה העסקיות של דסק"ש כחברת החזקות, ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

על דסק"ש ועל חלק מהחברות המוחזקות שלה חלות מגבלות על-פי דין בביצוע השקעות חדשות או בהגדלת השקעות קיימות בחברות המוחזקות, במקרים מסוימים, לרבות צורך בקבלת אישורים או היתרים מגופים רגולטוריים שונים בקשר עם חציית רף החזקות מעבר לשיעורים הקבועים בדין או ירידה מהם. דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות שלה נתונות גם למגבלות לפי דין או לפי הוראות גופים רגולטוריים שונים בפעילותן העסקית, כגון הוראות מתחום התקשורת (לפרטים אודות קבלת אישור משרד התקשורת לשינוי במבנה השליטה (בעקיפין) בסלקום, ראה סעיף 9.1 לחלק זה). הוראות חוק שונות ותנאים של חלק מהרישיונות בתחום התקשורת שניתנו למספר חברות מוחזקות של דסק"ש כוללים מגבלות על בעלויות צולבות (שמשמען, באופן כללי, החזקות באמצעי שליטה של תאגידים מתחרים) (ראה גם סעיף 9.23.8 לחלק זה), הוראות הנוגעות לדיני התחרות (ראה גם סעיף 9.13 לחלק זה), הוראות הנוגעות לפיקוח על מחירי מוצרים ושירותים, הוראות הנוגעות לצרכנות ומגבלות הנובעות מהטבות או אישורים מרשויות המס. בנוסף, חלק מהחברות המוחזקות של דסק"ש הינן בעלות פעילות בחו"ל; חברות אלו מושפעות גם מהסדרים תחיקתיים והסדרי רגולציה זרים וחשופות לשינויים בשערי מטבע שונים. מגבלות שונות מכוח הדין או לפי הוראות גופים רגולטוריים שונים כאמור, וכן מגבלות חוזיות שונות, עלולות להגביל את האפשרות של דסק"ש ושל חברות מוחזקות שלה לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעות חדשות או להגדיל או לממש השקעות קיימות או לשעבד החזקות בחברות מוחזקות כבטוחה לטובת פרעון התייבויותיהן.

7.2.1 בחודש דצמבר 2013, פורסם חוק הריכוזיות, הקובע, בין היתר, מגבלות שונות בנוגע למבני החזקות פירמידאליים; הוראות לעניין הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים לבין גופים פיננסיים משמעותיים וכן לעניין שקילת שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות. במסגרת יישום חוק הריכוזיות, בשנת 2014, פורסמה רשימה של הגורמים הריכוזיים לפי חוק הריכוזיות. בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, ייחשבו כגורם ריכוזי, בין היתר, גוף פיננסי משמעותי, תאגיד ריאלי משמעותי, ומי שמשתייך לקבוצת עסקית הכוללת גוף פיננסי משמעותי או תאגיד ריאלי משמעותי.

כמו-כן, הוראות חוק הריכוזיות קובעות הוראות נוספות שעניינן הפרדה בין השליטה על תאגידים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים.

7.2.2 על-פי הוראות חוק הריכוזיות, מבנה פירמידלי של שליטה ב"תאגידים מדווחים" (ככלל - תאגידים שניירות ערך שלהם הוצעו לציבור ומוחזקים על-ידו) מוגבל ל-2 שכבות של תאגידים מדווחים (כאשר חברה בשכבה ראשונה לא תכלול תאגיד מדווח שאין לו בעל שליטה).

7.2.3 החל מחודש מרס 2021, דסק"ש הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואינה מהווה "חברת שכבה ראשונה" (כמשמעות מונח זה בחוק הריכוזיות), ובהתאם לא חלות על החברות הנשלטות על-ידיה, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן להחזיק שליטה במישרין בחברות שכבה אחרות. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 25 במרס 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 01-047664-2021).

הוראות חוק הריכוזיות עשויות להשפיע על יכולתן של דסק"ש ו/או חברות שהן תאגידים מדווחים בשליטתה לרכוש שליטה בתאגידים מדווחים נוספים שלא בהתאם למגבלות הקבועות בחוק הריכוזיות.

7.2.4 לפרטים נוספים אודות הוראות חוק הריכוזיות בקשר עם מבני החזקות פירמידאליים והשפעותיהן על דסק"ש ועל חברות מוחזקות של דסק"ש, ראה באור 3.ה.1. לדוחות הכספיים.

בנוסף, הוראות חוק הריכוזיות מחייבות רגולטורים שבסמכותם להקצות זכויות בנכסים ציבוריים מסוימים (בין היתר בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד) לשקול שיקולים לעידוד התחרות הענפית ולצמצום הריכוזיות הכלל משקית בעת הקצאת זכויות בנכסים כאמור לגופים פרטיים (לרבות טרם הארכת תוקפה או חידושה של זכות שהוקצתה כאמור). דרישות אלה עשויות למנוע מדסק"ש ומחברות מוחזקות שלה מלהרחיב את פעילותן בתחומים כאמור ו/או למנוע מהן מלהיכנס לפעילויות בתחומים כאמור. לפרטים אודות השפעות אפשריות של הוראות חוק הריכוזיות על סלקום בעניין הקצאת תדרים וחידוש רישיונות לשירותי תקשורת, ראה סעיפים 9.23.1 ו-9.28.2 לחלק זה.

7.3 הוראות ניהול בנקאי תקין; קבוצת לוויים

דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות שלה מושפעות מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים בישראל, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לוויים" אחת, וללוויים ו-"קבוצות הלוויים" הגדולים בתאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). דסק"ש, וחלק מהחברות המוחזקות שלה נחשבים "קבוצת לוויים" אחת לעניין זה. מגבלות אלה עלולות להגביל את יכולתן של דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות שלה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל, על יכולתן למחזר חוב באמצעות אשראי בנקאי, על יכולתן לבצע השקעות להן נדרש אשראי בנקאי, על יכולתן להשקיע בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים מסוימים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף עם גופים שנטלו אשראי כאמור. עם זאת, במהלך השנים האחרונות חל צמצום בהיקף האשראי המנוצל מהמערכת הבנקאית בישראל לקבוצת הלוויים עליה נמנית דסק"ש.

במסגרת חוק הריכוזיות (בפרק שעניינו הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי, כאמור בסעיף 7.2 לחלק זה) נקבע, כי שר האוצר ונגיד בנק ישראל (או מי שהסמיכו לעניין זה) יקבעו הוראות לעניין מגבלות באשר למתן אשראי לתאגיד או לקבוצה עסקית (קרי, בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב, בין השאר בחבות של כל תאגיד או בסך החבות של הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי ההוראות שייקבעו בעניין מגבלות אשראי כאמור יחולו גם על קבוצות לוויים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו. דסק"ש, והחברות שבשליטתה מהווה "קבוצה עסקית" לעניין זה, וככל שתיקבענה מגבלות כאמור, הן עשויות להשפיע על דסק"ש ועל החברות שבשליטתה. יצוין, כי למיטב ידיעת דסק"ש נכון לסמוך לפרסום הדוח לא נקבעו הוראות כאמור על-ידי שר האוצר ונגיד בנק ישראל.

תוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על-ידי דסק"ש הפועלות בישראל בענפי המסחר והשירותים ובכלל זה שירותי התקשורת, אשר מספקת סלקום, מושפעות גם מהוראות חוק ומצווים בענייני צרכנות, לרבות פיקוח על תעריפי השירותים, וכדומה (ראה לדוגמה סעיף 9.23.3, לחלק זה). בנוסף, עליה משמעותית בשכר המינימום בישראל, שינויים מהותיים אחרים בדיני העבודה החלים בישראל, לרבות התפתחויות בפסיקת בתי הדין לעבודה והתפתחויות חברתיות המגבירות את האפשרות הפרקטית של התארגנות עובדים בארגוני עובדים (התארגנות העשויה להקשות על שינויי מבנה ולפגוע בגמישות הניהולית), או שביתות, אי שקט תעשייתי ושיבושי עבודה בחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש ושיבושים בפעילות בנמלי הארץ, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיהן העסקיות של אותן חברות, בעיקר אלה הפועלות בתחומי השירותים, ובעקבות זאת גם על תוצאותיה העסקיות של דסק"ש.

הגבלים עסקיים / דיני תחרות

כחברת החזקות אשר עוסקת ברכישה או מכירה של החזקות ואמצעי שליטה בתאגידים, כפופה דסק"ש, בין היתר, להוראות חוק התחרות הכלכלית, בעיקר ביחס לעסקאות המהוות מיזוג ו/או הכוללות הסדרים כובלים, כהגדרת מונחים אלה בחוק האמור. בהתאם לזאת, עסקאות מסוימות בהן מתקשרות דסק"ש ו/או חברות מוחזקות שלה עשויות להיות כפופות לאישור הממונה על התחרות, אשר עלולה למנוע קיומן או להתנותן בתנאים מגבילים. תנאים הכלולים באישורים למיזוג או בהחלטות בנוגע להסדרים כובלים, שניתנו (או שיינתנו) על-ידי הממונה על התחרות, בקשר עם הסדר, עסקה או רכישה של החזקות בחברות שונות על-ידי דסק"ש ו/או חברות בשליטתה, עלולים להגביל את פעילותן של דסק"ש ושל החברות המוחזקות שלה ולהשפיע על תוצאותיהן. לפרטים בדבר סביבה כללית וגורמים חיצוניים המשפיעים על תחומי פעילות ספציפיים של דסק"ש, ראה תיאור כל אחד מתחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה.

לפרטים בדבר גורמי הסיכון המשפיעים על פעילותה של דסק"ש והחברות המוחזקות שלה, ראה סעיף 21 לחלק זה.

פרק ג' - תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי הפעילות

8. חברה לנכסים ולבנין בע"מ

8.1 להלן תיאור ופרטים ביחס לנכסים ובניין המהווה תחום פעילות של דסק"ש (לפי מבחני מגזרי פעילות בתקן IFRS 8 כמפורט בסעיף 2 לחלק זה):

להלן נתונים ביחס להשקעת דסק"ש בנכסים ובניין נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תיאור הפעילות	תרומה לתוצאות המימוש לבעלים של דסק"ש בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק של ההשקעה בחברה המוחזקת (במיליוני ש"ח)	שיעור שמהווה סכום ההשקעה בחברה המוחזקת מתוך סך ההון המיוחס לבעלים של דסק"ש	סכום ההשקעה בחברה המוחזקת הרשום בספרי דסק"ש (במיליוני ש"ח)	שיעור החזקה (באחוזים)
נדל"ן	(342)	1,085	129%	2,202	כ-66.69%

⁽¹⁾ כולל; הפסד מירידת ערך מוניתין המיוחס לגב-ים בסך של 883 מיליון ש"ח (חלק דסק"ש 483 מיליון ש"ח); הפחתת השווי של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק בסך 173 מיליון ש"ח (חלק דסק"ש 111 מיליון ש"ח); רווח נטו בגין מכירת זכויות נכסים ובניין במקרקעין המצויים במורדות הכרמל ובחדרה בסך של 107 מיליון ש"ח ו-49 מיליון ש"ח, בהתאמה (חלק דסק"ש 68 ו-33 מיליון ש"ח, בהתאמה); ורווח מעסקאות החלפה של מניות גב-ים תמורת אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין בסך 64 מיליון ש"ח (חלק דסק"ש 43 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו באורים 7.10, 10.1.1.10, 10.1.1.10, 10.1.1.10 ו-10.1.1.10. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023 (הסכומים במיליוני ש"ח):

ההתייחסות החשבונאית בספרי דסק"ש	סך הכל נכסים ליום 31 בדצמבר 2023	הון המיוחס לבעלים של חברת נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד המיוחס לבעלים של חברת נכסים ובניין בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023
חברה מאוחדת	21,905	3,312	530	1,558

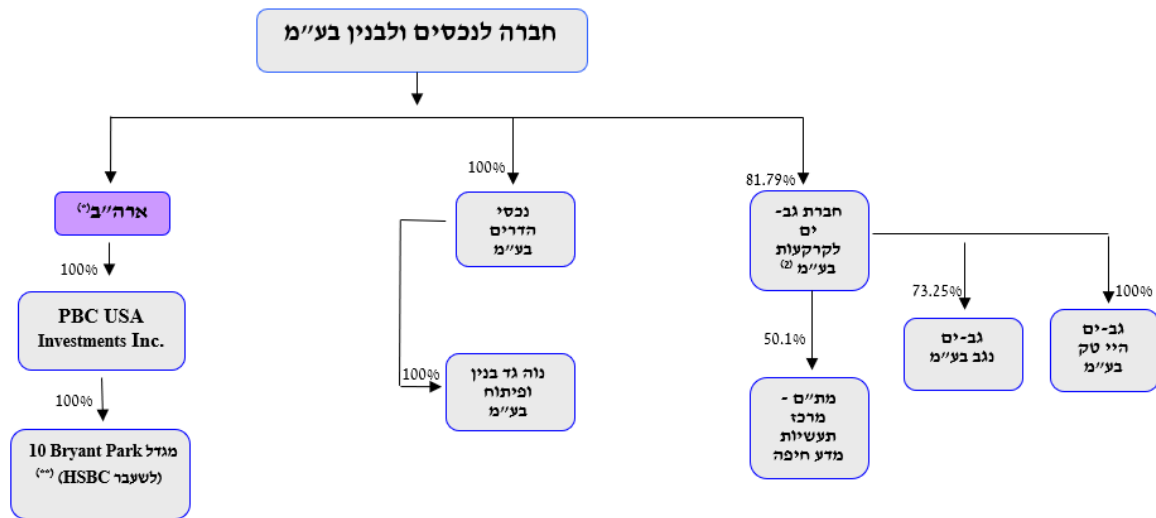
נכסים ובניין הינה חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה בתל אביב.

בתקופת הדוח, נכסים ובניין עסקה בתחום הבניה למגורים בישראל וכן בתחום הנכסים המניבים באמצעות גב-ים המוחזקת על ידה, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-81.79%. בנוסף, חלק מהחברות המוחזקות על-ידי נכסים ובניין, אשר פעילותן אף היא מתמקדת בנדל"ן וחלקן מהוות פעילויות מופסקות שלה, מהוות תחומי פעילות של נכסים ובניין (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן IFRS 8). פעילות הליבה של נכסים ובניין הינה בתחום הנכסים המניבים.

בחודשים מרס 2022 ויוני 2022 רכשה נכסים ובניין מניות גב-ים, המהוות כ-44.22% מהונה המונפק של גב-ים, אשר ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של נכסים ובניין, כמפורט להלן, כך ששיעור ההחזקה של נכסים ובניין בגב-ים עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. כחלק מהחלטתה האסטרטגית של נכסים ובניין לפעול להכללתן של מניות גב-ים במדדי המניות המובילים בבורסה, לאור שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של נכסים ובניין להפחתת היקף המינוף, ביצעה נכסים ובניין בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ-10 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין והיוו כ-4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.1.10. לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח כאמור, נכסים ובניין מחזיקה בכ-81.79% מהונה המונפק של גב-ים.

נכסים ובניין נחשבת ל"חברת שכבה ראשונה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות) ובהתאם, לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2 לעיל.

להלן מבנה תרשים ההחזקות העיקריות של נכסים ובניין, סמוך לפרסום הדוח:



(*) פעילות מופסקת.
 (**) באמצעות חברת נכס ייעודית בבעלותה המלאה.

8.2. השקעות שובצעו בהון נכסים ובניין ועסקאות במניותיה במהלך השנתיים האחרונות

בשנים 2022, 2023 ו-2024 (עד סמוך לפרסום הדוח) לא בוצעו השקעות בהון של נכסים ובניין, וכן לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות נכסים ובניין על-ידי בעלי עניין בה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

ביום 27 בספטמבר 2023 רכשה דסק"ש 2,141 מניות רגילות של נכסים ובניין בעסקה מחוץ לבורסה, המהוות 0.03% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בתמורה למחיר של 169.9 ש"ח למניה רגילה של נכסים ובניין ובתמורה כוללת של 363,756 ש"ח; ביום 2 באוקטובר 2023 רכשה דסק"ש 1,730 מניות רגילות של נכסים ובניין בעסקה מחוץ לבורסה, המהוות 0.02% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בתמורה למחיר של 169.3 ש"ח למניה רגילה של נכסים ובניין ובתמורה כוללת של 292,889 ש"ח; ביום 4 באוקטובר 2023 רכשה דסק"ש 43,250 מניות רגילות של נכסים ובניין בעסקה מחוץ לבורסה, המהוות 0.59% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בתמורה למחיר של 170.1 ש"ח למניה רגילה של נכסים ובניין ובתמורה כוללת של 7,357,647 ש"ח.

8.3. חלוקת דיבידנדים

במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023 (עד סמוך לפרסום הדוח), נכסים ובניין לא חילקה דיבידנדים.

הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של נכסים ובניין, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומדים על סך של כ-1,568 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו באגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י) של נכסים ובניין, ראה באור ד.1.13. לדוחות הכספיים.

להלן מידע כספי לגבי תחומי פעילותה של נכסים ובניין (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
מאחד	התאמות למאחד	אחרים	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב
סך הכנסות					
1,101	(265)	-	757	344	265
מחיצוניים					
436	286	-	436	-	(286)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה					
21	-	21	-	-	-
חלק ברווחי חברות כלולות					
1,558	21	21	1,193	344	(21)
סך הכל					
סך עלויות מיוחסות					
1,168	117	-	(989)	(179)	(117)
עלויות חיצוניות(*)					
רווח (הפסד)					
235	138	18	52	165	(138)
תוצאות המגזר					
המיוחס לבעלים של נכסים ובניין					
155	-	3	152	-	-
המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה של נכסים ובניין					
390	138	21	204	165	(138)
סך הכל תוצאות המגזר					
הוצאות לא מיוחסות					
(79)					
162					
רווח תפעולי					
מיוחס לבעלים של נכסים ובניין					
149					
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה של נכסים ובניין					
311					
סך הכל רווח תפעולי					
הוצאות מימון נטו					
(336)					
מיסים על ההכנסה					
(174)					
סך הכל הפסד מפעילויות נמשכות					
(199)					
הפסד מיוחס לבעלים של נכסים ובניין					
(331)					
רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה					
132					
סך הכל הפסד מפעילויות נמשכות					
(199)					
17,581	(2,587)	-	17,494	87	2,587
נכסי המגזר					
217	-	-	217	-	-
השקעות בחברות מוחזקות					
-	(1,549)	-	-	-	1,549
התחייבויות המגזר					

(*) סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות והוצאות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי, והן מהוות עלויות משתנות בלבד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	
סך הכנסות						
949	(380)	16	658	416	239	מחיצוניים
1,115	309	(18)	1,220	-	(396)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
851	40	(40)	851	-	-	רווח (הפסד) מעלייה לשליטה ומימוש השקעה
58	46	12	-	-	-	חלק ברווחי חברות כלולות
-	(120)	-	-	-	120	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,973	(105)	(30)	2,729	416	(37)	סך הכל
סך עלויות מיוחסות						
(616)	140	(10)	(574)	(69)	(103)	עלויות חיזונית(*) רווח (הפסד)
1,772	135	(40)	1,470	347	(140)	תוצאות המגזר המיוחס לבעלים של נכסים ובניין המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,357	36	(40)	2,154	347	(140)	סך הכל תוצאות המגזר
(71)						הוצאות לא מיוחסות
1,719						רווח תפעולי מיוחס לבעלים של נכסים ובניין מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים ובניין
567						סך הכל רווח תפעולי
2,286						הוצאות מימון נטו
(397)						מיסים על ההכנסה
(375)						סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
1,514						מיוחס לבעלים של נכסים ובניין
1,051						מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
462						סך הכל רווח נקי מפעילויות נמשכות
1,514						נכסי המגזר
16,839	(2,790)	-	16,733	106	2,790	השקעות בחברות מוחזקות
199	(3)	45	157	-	-	התחייבויות המגזר
8,098	(1,363)	-	8,049	49	1,363	

(*) סך עלויות מיוחסות כוללות עלויות והוצאות שניתן לייחס לתחום פעילות ספציפי, והן מהוות עלויות משתנות בלבד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	IDBG	גב-ים	בניה למגורים בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל
סך הכנסות מחיצוניים							
44	(989)	-	45	669	44	241	34
-	(1,627)	-	(82)	1,266	-	(145)	588
446	444	2	-	-	-	-	-
490	(2,172)	2	(37)	1,935	44	96	622
סך הכל							
סך עלויות מיוחסות							
(31)	213	-	(17)	(81)	(31)	(103)	(12)
עלויות חיצוניות(*) רווח (הפסד)							
458	(847)	2	(40)	809	11	(7)	530
1	(1,111)	-	(14)	1,045	1	-	80
459	(1,958)	2	(54)	1,854	12	(7)	610
הוצאות לא מיוחסות							
430							
1							
431							
(146)							
(19)							
266							
265							
1							
266							
89	(11,043)	-	697	10,346	89	-	-
2,837	(96)	48	96	2,789	-	-	-
1,268	(5,767)	-	284	5,483	54	1,214	-

להלן נתונים אודות חלק דסק"ש ברווח מפעולות רגילות (רווח תפעולי)* מתחום פעילות נכסים ובניין (במיליוני ש"ח) (נתונים אלה חושבו על-פי שיעורי החזקה בתום כל אחת מהשנים האמורות):

2021	2022	2023	
272	1,086	108	מיוחס לבעלים של דסק"ש
159	1,200	203	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

*כולל עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווח מעליה לשליטה והפסד מירידת ערך מוניטין.

לניתוח תוצאות הפעילות של נכסים ובניין, ראה סעיפים 1.11.1 ו-1.12.2.1 לדוח הדירקטוריון.

8.5 סביבה כללית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח ביחס לנכסים ובניין

8.5.1 הפעילות בישראל

שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. המלחמה, כאמור בסעיף 3.2 לעיל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, יצרה זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואף בענף ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמוכך, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה.

הכלכלה העולמית בשנת 2023 המשיכה בהתמודדות עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה. במהלך השנה המשיכה הכלכלה העולמית במגמת התאוששות, בין היתר לאחר הפתיחה המחודשת של סין, וסיום מדיניות ה"אפס COVID" שלה. שרשראות האספקה התאוששו ועלויות המשלוח, כמו גם זמני האספקה, חזרו לרמות שלפני פרוץ מגיפת הקורונה. עם זאת, יש לציין כי התקיפות התכופות של ארגון הטרור החותי מתימן על אוניות תובלה בים סוף,

אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות להביא להתייקרות מחודשת של עלויות המשלוח בכלל, והתובלה הימית בפרט, עם התארכותם של נתיבי השייט על מנת לעקוף את ים סוף.

האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק. בניסיון לרסן את האינפלציה, פעלו הבנקים המרכזיים במהלך שנת 2023 להעלאת שיעור הריבית בצורה מתמשכת - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024. לפי תחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האינפלציה השנתית לעמוד על כ-2.4% בשנת 2024 ועל כ-2.0% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה על-ידי בנק ישראל ל-2% בלבד בשנים 2023-2024 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנים 2023-2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025.

עוד בהתאם לתחזית בנק ישראל, הפגיעה בפעילות המשקית בעקבות המלחמה תוביל לירידה בהכנסות ממסים, כשבמקביל יגדלו הוצאות הממשלה בסעיפי הביטחון והתכניות לסיוע האזרחי, וכל אלו צפויים להתבטא בגידול ניכר בגרעון בתקציב הממשלה, הצפוי להסתכם ב-4% תוצר בשנת 2023, 5.7% תוצר בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן ועליית שווי הנדל"ן המניב בהתאם, הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור 5.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של נכסים ובניין בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרת נכסים ובניין עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.

עוד יצויין, כי שיעור האבטלה בישראל עומד על כ-3.1%. עם פרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות, כגון הוצאה לחל"ת) מ-4.2% ל-9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז, ירד שיעור האבטלה הרחבה ל-8.5% בחודש נובמבר ול-7.5% בחודש דצמבר. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ-5.3% בשנת 2024, ועל שיעור של 3.2% בשנת 2025.

חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. במהלך חודש אוקטובר 2023, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שליטת", ובחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס (Moody's) הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם "תחזית שלילית" שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגיאוגרפי-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון.

8.5.1.1 ענף הנדל"ן בישראל - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה וליחידות דיור בישראל.

8.5.1.2 ענף הנדל"ן המניב - שנת 2023 התאפיינה בהמשך ביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים, ובשיעורי תפוסה גבוהים, וזאת על-אף המצב הכלכלי וההאטה המסוימת בענף ההייטק.

בתחום המשרדים הורגשו בשנת 2023 ביקושים, בעיקר באזורי הביקוש בהם פועלת גב-ים, כשבראשם תל-אביב, הרצליה ופארק מתם בחיפה, וזאת, על אף ההאטה בענף ההייטק וגלי הפיטורים. השפעתו של המצב הכלכלי הגלובלי והישראלי, בעיקר לאחר פרוץ המלחמה, בא לידי ביטוי בעיקר בהתארכות המשאים ומתנים מול השוכרים, המנסים להגמיש את תנאי הסכמי השכירות ככל שניתן. עם זאת, הצורך של ענקיות הטכנולוגיה בנדל"ן ובהון אנושי איכותי לא נפגע, ובמהלך השנה המשיכו ביקושים מצד חברות הייטק בינלאומיות, המבקשות להרחיב את מרכזי הפיתוח שלהן בישראל בכלל ובאזורי הביקוש בפרט. נכסים ובניין צופה המשך ביקושים למשרדים באזורי ביקוש מרכזיים PRIME) LOCATION (בבניינים CLASS A, בעיקר מצידן של חברות ההייטק הבינלאומיות המובילות, אשר משיכו לתת רוח גבית לתחום המשרדים ולמשק כולו.

תחום הלוגיסטיקה והתעשייה חווה צמיחה מאז שנת 2020, לאור הגידול המשמעותי בנפח הרכישות בפלטפורמה המקוונת במהלך משבר הקורונה. הביקושים, במקביל למחסור בקרקעות זמינות המיועדות ללוגיסטיקה מתקדמת, הובילו להתייקרות עתודות הקרקע והנכסים ולהורדת התשואות. נכסים ובניין צופה יציבות בביקושים למרכזים לוגיסטיים, ובייחוד לכאלו מתקדמים, גבוהים ומבוססי רובטיקה, המתאמים מראש לשוכר ספציפי, או בשותפות עם שוכר ספציפי, באופן שמפחית את סיכוני היזמות. יש לציין כי בשנת 2023 זוהו מגמות חיוביות גם בשוק התעשייה

הוותיקה בפארקי התעשייה שבבעלות גב-ים, הנהנים מתפוסות גבוהות בשיעור של 100% בקירוב, ועלייה ריאלי בדמי השכירות.

נכסים ובניין אינה צופה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, כמובן בהנחה כי המלחמה לא תתרחב או תסלים. הימשכות ההאטה הכלכלית, כתוצאה מהימשכות המלחמה או מהתרחבות לחזיתות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המיועדים להייטק ומשרדים.

8.5.1.3 הוראות ניהול בנקאי תקין - מגבלות "קבוצת לוויים" - בשל היות נכסים ובניין וכן החברות המוחזקות על-ידיה חלק מקבוצת חברות בשליטת דסק"ש, מהוות חברות אלו חלק מ"קבוצת הלוויים" של קבוצת דסק"ש, ומושפעות מהוראות ניהול בנקאי תקין בדבר מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לוויים הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד" ול"קבוצת לוויים" (כהגדרת מונחים אלה בהוראות ניהול בנקאי תקין). לפרטים נוספים אודות גורם זה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

8.5.1.4 תחום הבניה למגורים³ - שנת 2023 היתה שנה לא פשוטה לענף המגורים. הריבית הגבוהה במשק שהקשתה על לקיחת משכנתא לצד המלחמה שפרצה ברבעון הרביעי של שנת 2023, הביאו לירידה בהיקף העסקאות וירידה במחירי הדירות. מנתוני מדד מחירי דירות, שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה שמעסקאות שבוצעו בחודשים ספטמבר - אוקטובר 2023, לעומת החודשים אוקטובר - נובמבר 2023, מחירי הדירות ירדו ב-0.2%. אחוז השינוי הדו-חודשי במחירי הדירות במהלך 12 החודשים האחרונים, מראה על ירידה של 1.8%. בשלושת החודשים ספטמבר - נובמבר 2023 נמכרו כ-4,760 דירות חדשות, ירידה של 47.5% לעומת שלושת החודשים הקודמים, יוני - אוגוסט 2023. בניכוי עונתיות, מדובר ב-5,460 דירות, ירידה של 31.5%. בחודש נובמבר 2023, נמכרו 1,480 דירות חדשות, עלייה של 52.8% לעומת חודש אוקטובר 2023 שבו פרצה המלחמה. בניכוי עונתיות נתון זה עומד על כ-1,560 דירות, עלייה של 21.3% לעומת חודש אוקטובר 2023. בהשוואה לחודש המקביל אשתקד (נובמבר 2022) מדובר בירידה של 51.5% ובניכוי עונתיות ירידה מתונה יותר של 43.4%. בחודש נובמבר 2023, נרכשו 4,133 דירות (חדשות ויד שניה), הרמה הנמוכה ביותר שנרשמה בחודשי נובמבר בעשרים השנים האחרונות לפחות. בהשוואה לחודש נובמבר 2022 זוהי ירידה של 47%. ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הונפקו היתרי בנייה עבור 73,210 דירות, ירידה של 7.1% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2021-ספטמבר 2022). ב-12 החודשים שבין החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 החלה בנייתן של כ-61,620 דירות, ירידה של 14.4% לעומת 12 החודשים הקודמים. הערים המובילות בהתחלות הבנייה ב-12 החודשים אוקטובר 2022-ספטמבר 2023 הן: תל אביב-יפו, ירושלים, בת ים, אשקלון ולוד. בתחילת שנת 2024 החליט בנק ישראל להוריד את ריבית בנק ישראל לרמה של 4.50%, כך שריבית הפריים עומדת על 6.00%.

רכישות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-411 דירות, ירידה חדה של 56% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד וירידה של 54% בהשוואה לחודש הקודם. מכירות המשקיעים בחודש אוקטובר הסתכמו ב-499 דירות, ירידה חדה של 53% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד. "מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש אוקטובר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה פחות ממאה דירות. רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו ב-1,142 דירות, ירידה של 53% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד וירידה של 67% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי רכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-1,048 דירות, ירידה של 50% בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד וירידה של 62% בהשוואה לחודש הקודם.

8.5.1.5 שוק ההון⁴ - בשוק ההון נתונה פעילותה של נכסים ובניין לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים, ביטחוניים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לנכסים ובניין אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על נכסים בנין והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקיפין על רכישה או מכירה של נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

המסחר בבורסה בשנת 2023 התאפיין בתנודתיות רבה ובמנותק מהמגמה הכלל עולמית, וזאת בהשפעת שני אירועים פנימיים משמעותיים - הרפורמה המשפטית עליה הודיע שר המשפטים בתחילת השנה, אשר הובילה אחריה מחאה נרחבת וחוסר וודאות, שהשפיעו על המסחר בתשעת החודשים הראשונים של השנה, והכל במקביל להמשך השפעתה של העלאת הריבית במשק, בדומה למגמה הגלובלית. האירוע השני הוא המלחמה שפרצה ב-7 באוקטובר 2023, ואשר השלכותיה השליליות על המשק החלו לקבל ביטוי כבר ברבעון הרביעי של שנת 2023.

בסיכום השנתי שערכה הבורסה, מדדי המניות המובילים בבורסה רשמו ביצועי חסר לעומת מדדי המניות המובילים בבורסות העולם. כך גם נבלמו ההנפקות הראשוניות וניכרה האטה בגיוסי ההון והחוב על-ידי החברות הנסחרות בבורסה.

3 מבוסס על נתונים שפורסמו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.gov.il, בנק ישראל בכתובת www.boi.org.il ומשרד הבינוי והשיכון בכתובת www.moch.gov.il

4 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: www.tase.co.il

עם פרוץ המלחמה נרשמו ירידות שערים חדות במניות, אשר התמתנו עם התמשכותה של המלחמה. על אף הירידות האמורות במהלך שנת 2023 עלה מדד ת"א-125 בכ-4.8% ומדד ת"א-35 עלה בכ-4.7%.

סך גיוס ההון בשוק המניות בישראל הסתכם בשנת 2023 בכ-8.2 מיליארד ש"ח בלבד, ירידה חדה לאחר גיוס בהיקף של כ-21.8 מיליארד ש"ח בשנת 2022. היקף גיוס החוב הקונצרני הסתכם בכ-71 מיליארד ש"ח, לעומת גיוס בסך של כ-89 מיליארד ש"ח בשנת 2022. עיקר הירידה בגיוס החוב בשנת 2023 מקורו בירידה בגיוסי הבנקים וחברות הנדל"ן, אשר שבו לגייס חוב בהיקפים גדולים בתום דצמבר 2023 ובמהלך חודש ינואר 2024.

8.5.1.6. המצב הביטחוני בישראל - למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. כמפורט בהרחבה בסעיף 8 זה, לעיל ולהלך, השפעתה של המלחמה על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו עדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן. הימשכות הלחימה והיקפה, התרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי, ואף באופן גלובלי, כדוגמת עליית מחירי התובלה הימית עקב תקיפות החותיים בים סוף. אין לנכסים ובניין יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד דוח זה.

8.5.1.7. קבלני ביצוע עבודות בניה - חברות קבוצת נכסים ובניין מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה של הפרויקטים אותם הן יוזמות, הן בתחום הנדל"ן המניב והן בתחום הבניה למגורים. למצבם הכלכלי של קבלני הבניה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבניה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ, לעלייה במחירי הבניה ולעלייה במחירי השכירות והדירור.

סביבת הריבית הגבוהה במהלך שנת 2023 הובילה לעלייה בהוצאות המימון, וירידה בהיקפי התחלות הבניה. מחירי התשומות הגבוהים, יחד עם הזינוק בעלויות המימון הביאו לשחיקה ברווחיות החברות הקבלניות, ולעלייה בסיכון בעיקר ביחס לחברות קבלניות בסדר גודל קטן עד בינוני. המלחמה הקשתה עוד יותר על החברות בתחום, הן בשל ההשבתה של אתרי הבניה למשך מספר שבועות, הן בשל המחסור בכוח אדם (כפי שיפורט בסעיף 8.5.1.8 להלך) והן בשל דחיית מכרזים.

יצוין, כי הקבלנים נבחרים על-ידי חברות קבוצת נכסים ובניין לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם, ניסיונם והתאמתם לפרויקט שמתכוונת נכסים ובניין להקים, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, ואין לנכסים ובניין תלות במי מהם.

בנוסף, חברות מקבוצת נכסים ובניין מקפידות על העמדת ערבויות בנקאיות אוטונומיות מצד הקבלנים איתם הן מתקשרות לצורך הבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק והאחריות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") אשר מחייב את מוכר הדירות להבטיח את כספי הרוכשים (בכמה דרכים חלופיות, ובניהן ערבות בנקאית). הערבות שמספק הבנק מותנית בהפקדת כספי הרכישה על-ידי הרוכש בחשבון הבנק המלווה (אשר מרכז את כלל ההוצאות וההכנסות הפרויקט באופן המאפשר את הפקת הערבות). אולם, הערבות הבנקאית מבטיחה רק מקרים מסוימים (כגון, אי רישום הזכויות על שם הקונה) ואינה מבטחת את הרוכש מפני כלל הסיכונים שברכישת דירה.

8.5.1.8. זמינות כח אדם בענף הבניה⁵ - נכון לתום הרבעון השלישי של שנת 2023, הועסקו בישראל כ-122 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-28 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעומת נתוני סוף שנת 2022, אז היו מועסקים בישראל כ-104 אלף עובדים זרים חוקיים, מתוכם כ-21 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבנין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע.

עוד יצוין, כי עד פרוץ המלחמה, היווה כוח האדם הפלסטיני כשליש מכוח העבודה בענף הבניה - כ-100 אלף עובדים, אשר מרביתם תושבי יהודה ושומרון, וחלקם תושבי עזה. עם פרוץ המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, משתי סיבות עיקריות - האחת היא הסגר שהוטל על יהודה ושומרון, אשר מונע כניסה של עובדים פלסטינים לארץ; והשנייה היא עזיבתם של עובדים זרים את הארץ בשל המלחמה (כ-11 אלף עובדים זרים עזבו בשבועיים הראשונים למלחמה).

נכון למועד זה, לפי הערכות, קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבניה - העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים להכפיל ולשלוש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרויקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים שנשארו בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרותיות אמיתית.

מבוסס על "נתוני זרים בישראל - רבעון 3 2022", רשות האוכלוסין וההגירה, אוקטובר 2022: https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/foreign_workers_stats/he/zrim_q3_2022.pdf

מדינת ישראל, אשר מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבניה ובכלל, הן בהווה והן בראיה לטווח הארוך, של שיקום חבלי הארץ שנפגעו "ביום שאחרי", עושה מאמץ לגיוס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטרליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטרליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטאן. עם זאת, הציפיה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לארץ רק בתום הרבעון הראשון של שנת 2024.

8.5.1.9 תעשיית ההיי-טק⁶ - לאחר ששנת 2021 היתה שנת שיא בתעשיית ההייטק, ובייחוד בזו הישראלית, החל משנת 2022 חווה הענף האטה משמעותית, אשר התגברה במהלך שנת 2023, עם הרפורמה המשפטית ברבעונים הראשונים של השנה, ופרוץ המלחמה בחודש אוקטובר. מדדי חברות ההייטק בארץ עלו בכ-10% מממוצע עד לפרוץ המלחמה, תשואה נמוכה משמעותית לעומת הנאסד"ק, שעלה בכ-28% במקביל. בסיכום שנתי, עלה מדד ת"א-טכנולוגיה בכ-15% ומדד ת"א-טק-עילית עלה בכ-11%, בהשוואה למדד הנאסד"ק שזינק בלמעלה מ-40%.

היקף ההון שגייסו חברות הזנק בישראל המשיך לרדת בחדות והסתכם בכ-8 מיליארד דולר, בהשוואה לסך של כ-15 מיליארד דולר בשנת 2022 ו-28 מיליארד בשנת 2021.

מאז שנת 2022 הגישה שאפיינה את חברות ההייטק, של צמיחה בכל מחיר, הומרה בשימת דגש על רווחיות וצמיחה בת קיימא, שדחפה חברות טכנולוגיה רבות לצמצם את כח האדם. הפיטורים בהייטק הישראלי החלו ברבעון השני של 2022 והמשיכו לאורך כל שנת 2023, כאשר הם ניכרים כמעט בכל התחומים, מחברות הזנק צעירות, דרך חברות צמיחה ויוניקורנים וכלה בחברות ציבוריות או בינלאומיות. חלקו של ענף ההייטק מסך היצוא הישראלי עומד כיום על כ-40%. מספר השכירים המועסקים בענף נמצא בשנים האחרונות במגמת עליה, וההערכה היא שכ-10% מכלל השכירים בישראל מועסקים בענף. בטווח הארוך, נראה כי ענף ההייטק הישראלי חזק ויציב, גם אם ניכרת ירידה מסוימת בפרודוקטיביות של הענף מאז תחילת המלחמה.

8.5.1.2 כאמור בסעיף לעיל, במהלך השנה ניכרו ביקושים של חברות הייטק באזורי הביקוש בהם נכסים ובניין פועלת, כאשר הביקושים ניכרים הן לשטחים חדשים והן להתרחבות בנכסים קיימים. ביקושים אלו נובעים, בין היתר ממיקום הנכסים שבבעלות גב-ים (prime location), מהפרישה הרחבה של הנכסים, איכות הנכסים עצמם (class A) וכמובן חוסנם של לקוחותיה, ברובם חברות טכנולוגיה ישראליות ובינלאומיות מובילות. לפרטים אודות לקוחות נכסים ובניין מתחום ההייטק ראו סעיף 8.8.7 להלן.

8.5.1.10 הריכוזיות במשק - לפרטים בעניין חוק הריכוזיות ראה סעיף 7.2 לעיל. בעקבות השלמת עסקת המכירה של מניות דסק"ש למגה אור ואלקו בשנת 2021, הפכה דסק"ש לחברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך), ואינה מהווה עוד "חברת שכבה" (כמשמעות מונח זה בחוק הריכוזיות), בהתאם, החל מאותו מועד נחשבת נכסים ובניין ל"חברת שכבה ראשונה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות) ובהתאם, לא חלות עליה מגבלות מכוח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות.

8.6 מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

8.6.1 המדד והריבית הבסיסית במשק⁷ - נכסים ובניין מממנת את פעילותה העסקית בישראל באמצעות הלוואות שקליות לא צמודות או הלוואות צמודות למדד. מרבית הכנסותיה של נכסים ובניין מדמי השכירות בישראל צמודות אף הן למדד. בהתאם לכך, נכסים ובניין מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. כמו-כן, לקוחותיה של נכסים ובניין, כדוגמת רוכשי דירות ושוכרים, עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית משק. בשנת 2023 עלה המדד (על בסיס מדד "יזועי") בשיעור של כ-3.3% לעומת עליה של כ-5.3% בשנת 2022. במהלך שנת 2022 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-3.75% ל-4.75%, וביום 1 בינואר 2024 הוריד את שיעור הריבית ל-4.5%. נכסים ובניין רואה בנדל"ן להשקעה שלה בישראל ובהשקעה בחברות המחזיקות בפעילות נדל"ן בישראל הגנה כלכלית כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר בין היתר מדמי השכירות צמודי המדד שלה, והמרווח בין שווי הנדל"ן לבין ההתחייבויות הפיננסיות שלה מהווה הגנה כלכלית לטווח ארוך.

8.6.2 תנודות במדד תשומות הבניה - התקשרויות נכסים ובניין עם קבלנים בשלבים שונים של הקמת הפרויקטים נערכים בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. הסכמי מכירת הדירות על פי התיקון לחוק מחודש יולי 2022 קובע כי ניתן להצמיד רק 40% מהתמורה שנקבעה בהסכם המכר בין נכסים ובניין לרוכשים. במהלך שנת 2023 עלה מדד תשומות הבניה בכ-2.0% בהמשך לעליה בשיעור של 5.0% בשנת 2022. שינויים במדד תשומות הבניה משפיעים על עלות עבודות ההקמה בקשר עם בניית נכסים מניבים ונכסים למגורים. העליה במדד כאמור לעיל מייקרת את עלויות ההקמה של פרויקטים בייזום ומקטינה את התשואה מהם.

6 Annual Report 2023 - Startup Nation Central <https://finder.startupnationcentral.org/reports/2023-Annual-Report>; דוח רשות החדשנות לשנת 2023, יולי 2023: <https://innovationisrael.org.il/10904-2>

7 https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annual_review_heb.pdf מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il והלמי"ס, ועל נתונים שפורסמו על-ידי קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.federalreserve.gov

8.6.3. **תנודות במטבע חוץ** - לשינויים בשער החליפין של הדולר, ישנה השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2023, חלה עליה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-3%, בהמשך לעליה בשיעור של כ-13.2% בשער החליפין של הדולר בשנת 2022. בתחילת המלחמה השקל נחלש מול הדולר, וחצה את רף ה-4 ש"ח לדולר, אך בחודש האחרון של השנה נחלש הדולר, וחזר לטווח השערים בהם נסחר טרם המלחמה.

נכסים ובניין חשופה לשינויים בשער החליפין של הדולר, על פקדונות והשקעות דולריים וכן במסגרת השקעותיה בחו"ל, חשיפה המושפעת הן מהפעילות השוטפת בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות.

כ-26% וכ-31% מהכנסות בגין השכרות נכסים בדוח רווח והפסד של נכסים ובניין בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה, נבעו מפעילות בארה"ב (פעילות מופסקת). בנוסף 12% מנכסי נכסים ובניין בדוח על המצב הכספי של נכסים ובניין לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, נמצאים בארה"ב. שינוי שער החליפין של הדולר שמיוחס לפעילות זו משפיע ישירות על תוצאות הפעילות של נכסים ובניין.

פעילות נכסים ובניין בישראל אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה נכסים ובניין מלקוחותיה והן אגרות החוב שאותן גייסה הינם שקליים, צמודים למדד המחירים לצרכן (או שאינן צמודות כלל). עם זאת, שער החליפין של הדולר עלול להוות גורם משמעותי אשר ישפיע בעקיפין על נכסים ובניין, נוכח העובדה שחלק מלקוחות קבוצת נכסים ובניין הן חברות בינלאומיות, שמנהלות את פעילותן במטבע הדולר. פיחות של הדולר מול השקל, גורם לייקור של שכר הדירה באופן יחסי לדולר וכן לגידול בשכר העבודה, ולכן, ככל שחל שינוי כאמור בשער החליפין של הדולר מול השקל, עלול להיווצר לחץ של שוכרים בינלאומיים להתאמת דמי השכירות השקליים.

בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה נכסים ובניין עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') שלה. סכום העסקאות עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום העסקאות עמד על 0.65 מיליארד ש"ח. כנגד עסקאות אלו שעבדה נכסים ובניין פקדונות בסך 60 מיליון ש"ח, אשר נכסים ובניין התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוים ביחס למחיר כל עסקה Mark to Market). יתרת הפקדונות המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הנה 10 מיליון ש"ח.

8.6.4. **תנאי המימון** - במהלך שנת 2023, על-אף המשבר במשק, נמשכו גיוסי ההון במשק הישראלי, הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

8.6.5. **חוקים, תקנות וצווים** - בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחומי פעילותה של נכסים ובניין, חלות על נכסים ובניין מגבלות סטטוטוריות הנוגעות הן לתכנון ובניה של הפרויקטים שמבצעת נכסים ובניין, והן להתקשרויות עם רוכשים ושוכרים, לרבות דיני התכנון והבנייה, דיני השכירות והשאילה, תקני בטיחות בעבודה, טיב ואיכות, תנאי חוזי החכירה והוראות רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י, וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת נכסים ובניין מוכרים מרמ"י בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימן הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה נכסים ובניין לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

8.6.6. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם** - ככלל, פעילותה של נכסים ובניין אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על נכסים ובניין. בתחום הבניה למגורים מיישמת נכסים ובניין את דרישות הרשויות לבניה ירוקה ונגישות ומפעילה יועצי סביבה מומחים מטעמה לליווי הפרויקטים החל משלב תכנון התב"ע ועד לאכלוס המבנים.

8.7. הפעילות בחו"ל

במהלך שנת 2023, המשיכה נכסים ובניין לפעול בתחומי פעילותה העיקריים, גם מחוץ לישראל - בעיקר בארה"ב.

8.7.1. **מצב השוק בארה"ב** - בעקבות לחצים אינפלציוניים עם עלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון בשנת 2022 ביצע ה-Federal Reserve ("הפד") רצף מהיר של העלאות ריבית אשר הסתכם בסך הכל ב-11 העלאות ריבית מאז חודש מרס 2022 ועד הודעת הפד האחרונה מיום 31 בינואר 2024.

שיעור הריבית הנוכחי בארה"ב הינו הגבוה ביותר ב-22 השנים האחרונות. חברי הוועדה ציינו כי הם לא ממחרים להוריד את שיעור הריבית ויורידו אותו רק כאשר יהיו בטוחים שיעד האינפלציה בארה"ב הינו 2%.

על פי הלשכה לסטטיסטיקה של ארה"ב (Bureau of Economic Analysis) צמח התוצר בארה"ב בשיעור של 2.5% בשנת 2023.

בחודש יולי 2023 העלה הפד את הריבית ב-0.25% לטווח שבין 5.50%-5.25%, העלאה רביעית במהלך שנת 2023 ובפעם ה-11, כאמור, מאז חודש מרס 2022. העלאה זו תאמה להערכות השוק, לאור ההעלאות האגרסיביות יותר בהן נקט הפד במחצית השניה של שנת 2022, של 0.75% ו-0.5%. מאז חודש יולי 2023, הריבית בארה"ב נותרה ללא שינוי, כל זאת על רקע סימני האטה באינפלציה.

שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב עמד על 3.4% בחודש דצמבר 2023, גבוה מתחזיות השוק שצפו שיעור עליית האינפלציה של 3.2%. זאת בהשוואה לאינפלציה של 6.5% בשנת 2022.

בהתאם לדוח התעסוקה האחרון מחדש ינואר 2024 עומד שיעור האבטלה בארה"ב על 3.7%, זהה לשיעור האבטלה בסוף שנת 2023. בסוף שנת 2022 עמד שיעור האבטלה על 3.5%.

8.7.2 **שוק הנדל"ן בארה"ב** - בשנת 2023 חלה ירידה של כ-15% בשוק השכירות בניו יורק בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. חברות מתחום הפיננסיים נותרו הענף הגדול ביותר השוכר שטחים בניו יורק.

היקף ההשכרות בניו יורק ברבעון הרביעי של שנת 2023 הגיע ל-7.4 מיליון S.F. (רגל מרובע), הרבעון החזק ביותר בשנת 2023 וגבוה בשיעור של כ-28% מהרבעון הרביעי של שנת 2022. דמי השכירות המבוקשים ירדו בכ-1% מ-81.84 דולר ל-S.F., ל-81.00 דולר ל-S.F.

נכסים מסוג Class A מהווים 75% משוק השכירות במידטאון מנהטן. שוק השכירות במידטאון התחזק מאוד ברבעון הרביעי של שנת 2023 וכלל שטחים שהושכרו בהיקף של 5.5 מיליון S.F., המהווה עלייה בשיעור של כ-29.7% מהרבעון השלישי של שנת 2023 ועלייה בשיעור של כ-40.2% מהרבעון המקביל אשתקד.

מחירי השכירות בנכסים מסוג Class A במידטאון, עומדים על כ-85.44 דולר ל-S.F. לשנה.

בשנת 2023 בוצעו במנהטן 192 עסקאות בתמורה לשכ"ד שנתי העולה על 100 דולר ל-S.F. לשנה, המתייחסות לשטח כולל של 5.6 מיליון S.F., כאשר למעלה מ-90% מעסקאות אלה בוצעו ביחס לנכסים הממוקמים במידטאון.

8.7.3 **גורמים נוספים** - פעילותה של נכסים ובניין בארה"ב מושפעת מתנודות הביקושים בשוק הנדל"ן המקומי, חשיפה לשיעורי הריבית באותם שווקים וחשיפה לשינויים במטבע חוץ. נכסים ובניין נוקטת במספר צעדים על-מנת לצמצם חשיפות אלה, לרבות החזקת תשתית ניהולית במדינת היעד וכן קבלת מימון במטבע המקומי.

מימון הפעילות העסקית של נכסים ובניין בחו"ל (מעבר לאמצעים העצמיים המושקעים על-ידיה) נעשה בעיקר באמצעות מוסדות פיננסיים מקומיים גדולים ובמטבע המקומי הרלוונטי. בתחום הנכסים המניבים בחו"ל, ההלוואות הן לטווח ארוך והנכס משמש בדרך כלל כבטוחה יחידה למימון רכישתו (ללא זכות חזרה לנכסים ובניין).

8.7.4 **חוקים, תקנות וצווים** - פעילות נכסים ובניין בתחום הנכס המניב (פעילות מופסקת) כפופה לחוקים במדינת ניו-יורק שבה היא פועלת, ובכלל זה, חוקים ותקנות לגבי ייזום והקמה של נכסי נדל"ן.

8.8 **תחום פעילות גב-ים**

להלן תיאור ופרטים ביחס לחברת גב-ים, נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, חברה בשליטת נכסים ובניין ומוחזקת על ידיה בשיעור של 81.79%, אשר ההחזקה בה מהווה תחום פעילות של נכסים ובניין (לפי מבחני מגזרי פעילות בתקן 8 (IFRS).

גב-ים התאגדה כחברה ציבורית ביום 21 בדצמבר 1928, במטרה לפתח תשתית לתעשייה, אשר נועדה להיות יסוד לכלכלה ההולכת ומתפתחת בשנות ההתבססות של הישוב היהודי בארץ ישראל. גב-ים נוסדה תחת השם Bayside Land Corporation Ltd וביום 11 ביולי 1969, הוסף שמה הנוכחי. גב-ים הינה חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב מאז שנת 1978.

8.8.1 **השקעות שבוצעו בהון גב-ים ועסקאות במניותיה במהלך השנתיים האחרונות**

להלן עסקאות מהותיות שבוצעו על ידי בעלי עניין במניות גב-ים מחוץ לבורסה:

ביום 8 במרס 2022 השלימה נכסים ובניין הצעת רכש מיוחדת, במסגרתה רכשה 5% מהון המניות של גב-ים בתמורה כוללת של כ-440 מיליון ש"ח. עם השלמת הצעת הרכש, עלה שיעור החזקתה של נכסים ובניין בגב-ים לכ-49.51%. מהונה המונפק של גב-ים, והחל מאותו מועד נכסים ובניין הינה בעלת השליטה בגב-ים.

ביום 6 ביוני 2022 השלימה נכסים ובניין עסקה לרכישת מניות מידי Equity Investment Finance Ltd שהנה, לפי דיווחיה של גב-ים, בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרן פרנקל, ("פרנקל"), המהוות כ-37.22% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לסך של 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות מסוימות כפי שפורטו בדיווח. עם השלמת העסקה האמורה, החזקותיה של נכסים ובניין בהון המניות של גב-ים גדלו לכ-86.72% מהון מניות גב-ים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של דסק"ש מיום 6 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057567).

כחלק מהחלטתה האסטרטגית של נכסים ובניין לפעול להכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה לאור שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של נכסים ובניין להפחתת היקף המינוף, ביצעה נכסים ובניין בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ-10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידיה והיוו 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ-290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים ("העסקה"). בעקבות קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי נכסים ובניין, הן נמחקו מהמסחר בבורסה. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.1.3. לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום דוח זה עומד שיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון גב-ים על שיעור של כ-81.79% (81.13% בדילול מלא).

8.8.2 חלוקת דיבידנד

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי גב-ים במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
260	570	275	כ- 1.32 ש"ח למניה רגילה (כ- 2.66 וכ- 1.22 ש"ח למניה רגילה לשנים 2021 ו-2022, בהתאמה)

לפרטים אודות דיבידנד שהוכרז על-ידי גב-ים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 1.1.1.3. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד של גב-ים, ראה באור 2.1.1.13. לדוחות הכספיים.

8.8.3 להלן נתונים ביחס להשקעת נכסים ובניין בגב-ים נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תיאור הפעילות	תרומה להפסד המיוחס לבעלים של נכסים ובניין בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק של ההשקעה בחברה המוחזקת (במיליוני ש"ח)	שיעור שמהווה סכום ההשקעה בחברה המוחזקת מתוך סך ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין	סכום ההשקעה הראשון בספרי נכסים ובניין (במיליוני ש"ח)	שיעור החזקה
נדל"ן	(269) ^(*)	5,277	189%	6,270	81.79% ^(*)

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023:

ההתייחסות החשבונית בספרי נכסים ובניין	סך הכל נכסים ליום 31 בדצמבר 2023	הון המיוחס לבעלים של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023	רווח המיוחס לבעלים של גב-ים בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023
במיליוני ש"ח				
חברה מאוחדת ^(*)	15,427	4,205	499	1,193

(**) היתרה כוללת את חלק נכסים ובניין בתוצאות גב-ים; ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 751 מיליון ש"ח (ראה באור 1.1.1.7. לדוחות הכספיים).

8.8.4 פעילות גב-ים בתחום הנכסים המניבים

גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפרישה ארצית. מרבית נכסיה של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו כן, מספקת גב-ים, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבעלותה.

בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תכניות בנין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של עתודות הקרקע של גב-ים עומד על סך של כ-608 מיליון ש"ח.

פעילות גב-ים מתבצעת באמצעות גב-ים עצמה; באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, המנוהלות על-ידי גב-ים; באמצעות חברות שהחזקות בהן משותפות לגב-ים ולאחרים; או באמצעות עסקאות משותפות. פעילותה של גב-ים נחלקת לשלושה שלבים - ייזום והקמה, שיווק והשכרה ללקוחות ומתן שירותי ניהול לאורך כל תקופת השכירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגב-ים פארקים לעסקים, היי-טק, משרדים, מסחר, תעשייה, אחסנה וחניונים בשטח של כ-1.2 מיליון מ"ר. מבנים אלה מושכרים למאות שוכרים אויכותיים בחוזים הצמודים למדד, בתקופת שכירות ממוצעת של 4.8 שנים. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים עומד ליום 31 בדצמבר 2023 על כ-98%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החזיקה גב-ים בכ-1.1 מיליון מ"ר שטחים מניבים.

8.8.5 במהלך שנות פעילותה פיתחה גב-ים שתי התמחויות בתחום הנכסים המניבים: האחת, הקמת פארקים עסקיים ותעשייתיים והשנייה, בניה ייעודית. בנוסף, מספקת גב-ים, בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה, שירותי אחזקה וניהול מגוונים ללקוחותיה לאורך כל תקופת השכירות:

8.8.5.1 פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים ופארקי לוגיסטיקה - גב-ים מתמקדת בייזום פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים (לרבות משרדים) ופארקים לוגיסטיים להשכרה באזורי ביקוש מרכזיים בארץ, תוך מתן מענה ספציפי לדרישות מיוחדות מצד לקוחותיה השוכרים, כגון: התאמה לתעשיות שונות, לרבות תעשיות עתירות ידע, תעשיות ביוטכנולוגיות וכיו"ב.

הפארק מהווה יתרון לשוכרים, הן מבחינת העבודה בסביבה איכותית והן מבחינת אווירת העבודה היצרנית השוררת בפארקים מעין אלו. יתרונות נוספים הם מיקום מרכזי, בעל נגישות תחבורתית, שטחים ירוקים, מקומות חניה וכיו"ב. יתרון נוסף הוא היתרון לגודל. ריכוז עסקים רבים בפארק וקיומם של פארקים ברחבי הארץ, מאפשר לגב-ים להעניק לשוכרים מגוון רחב של שירותים במחירים תחרותיים.

בין הפארקים העסקיים שהוקמו על-ידי גב-ים ניתן למנות את פארק מתם בחיפה, מרכז גב-ים הרצליה, פארק גב-ים הרצליה צפון, פארק גב-ים נגב בבאר-שבע, פארק גב-ים רחובות ופארק אופק (גב-ים ממון) בלוד. בין הפארקים התעשייתיים והלוגיסטיים שהוקמו על-ידי גב-ים ניתן למנות את הפארקים במפרץ חיפה, קיסריה, מודיעין ויבנה.

8.8.5.2 בניה ייעודית - תחום התמחות נוסף של גב-ים במסגרת פעילותה בתחום הנכסים המניבים הוא הקמת בניינים ייעודיים לשוכרים גדולים לתקופות שכירות ארוכות. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון שלם ללקוח והיא כוללת את ליווי השוכר החל משלב איתור הקרקע המתאימה לצרכיו, דרך הגדרת הפרוגרמה לצרכי התכנון של המבנה המבוקש, תכנון הבנין כולו והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה מושלם לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר.

המוניטין שצברה גב-ים בתחום הבנייה הייעודית הביא לכך שגב-ים הינה בין המובילות בארץ בתחום זה בארץ, בהיותה חברה המשכירה מבנים ייעודיים למגוון רחב ביותר של שוכרים, החל ממרכזים לוגיסטיים ומבני תעשייה יצרנית, ועד הקמת מבנים עבור חברות הנמצאות בחזית הטכנולוגית של מדינת ישראל בתחומי הייצור הרפואי, הביטחוני והביוטכנולוגי.

בין המבנים שהוקמו על-ידי גב-ים בבנייה ייעודית, ניתן למנות את קמפוס אפל בהרצליה פיתוח, בית אלביט מערכות, בית פיליפס, בית צים-עופר ובית צורן בפארק מתם, מרכז הפיתוח של IBM באוניברסיטת חיפה, מרכזי הפיתוח של מייקרוסופט בהרצליה פיתוח ובפארק מתם, מרכז הסייבר הלאומי בפארק גב-ים נגב, המרכז הלוגיסטי שהוקם עבור חברות מקבוצת נייר חדרה במודיעין, מפעל מיכלי כרמל (בבעלות פלארו מערכות מיכלים בע"מ) בקיסריה וכן מחסנים לוגיסטיים של חברות כגון: לוגיסטיק בלוד וטבע בבאר טוביה.

8.8.5.3 שירותי הניהול שמעניקה גב-ים ללקוחותיה - בשנים האחרונות הרחיבה גב-ים את מגוון שירותי הניהול הניתנים על-ידיה לשוכרי הנכסים שבבעלותה, בייחוד במסגרת הפארקים העסקיים והתעשייתיים, כדלקמן: (1) שירותי תחזוקה - שירותי תחזוקה לפארק בכללותו, דהיינו: שירותי גינון, שמירה, ניקיון, כבישים פנימיים, תאורה וכיו"ב וכן שירותי תחזוקה למושכרים עצמם. שירותי התחזוקה מסופקים לשוכרים, באמצעות קבלני משנה, במחירים תחרותיים תוך ניצול היתרון לגודל. שירותי הניהול ניתנים על-ידי גב-ים בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, כגון חברת גב-ים שירותי ניהול ואחזקת נכסים בע"מ ושת"ם חיפה בע"מ. שירותי ניהול אלו מהווים ערך מוסף לשוכרים הנוכחיים של גב-ים ותמריץ נוסף לשוכרים פוטנציאליים המבקשים לבחון אפשרות של שכירת נכסים מניבים מגב-ים; (2) שירותי ניהול פרויקטים - גב-ים מספקת שירותי ניהול פרויקטים ללקוחותיה, אשר מעוניינים לבצע, על חשבונם, עבודות התאמה בנכס המושכר להם. במסגרת שירותים אלו מנהלת גב-ים את ביצוע עבודות ההתאמה, החל מתיאום התכנון בין צרכי הלקוח ובין היועצים והמתכננים השונים, עבור בהתקשרות עם קבלן מבצע ופיקוח על הביצוע וכלה באישור החשבונות לתשלום. כמו-כן, גב-ים מספקת שירותי ניהול פרויקטים לחברות מוחזקות ו/או במסגרת עסקאות משותפות.

8.8.6. חלוקה לאזורים גיאוגרפיים

נכסיה המניבים של גב-ים פרוסים ברחבי ישראל, החל ממפרץ חיפה בצפון ועד לבאר-שבע בדרום. ניתן לחלק את נכסיה של גב-ים לשלושה אזורים גיאוגרפיים עיקריים - צפון הארץ, מרכז הארץ ודרום הארץ. אזורים אלו הם בעלי מאפיינים שונים, נכון להיום, כאשר עיקר השוני בא לידי ביטוי בהבדלים בין מרכז הארץ ובין שאר חלקיה. במרכז הארץ דמי השכירות גבוהים יותר מדמי השכירות הממוצעים בצפון הארץ ומדמי השכירות הנגבים בדרומה. יש לציין, כי גם בתוך כל איזור גיאוגרפי קיימת שונות בין האתרים השונים, ואף בתוך האתרים קיימת לעיתים שונות בין הנכסים השונים. השונות נובעת מסוג הנכס, מהיעוד השונה של כל נכס, מגילו של הנכס, מצבו הפיזי וכיו"ב.

יצוין, כי אין בבעלותה של גב-ים נכסים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.

8.8.7. לקוחות

לגב-ים מאות לקוחות שונים בתחום הנכסים המניבים. בין השוכרים השונים ניתן למנות חברות מהוותיקות ומהמובילות בתחומן, המקיימות יחסי שכירות עם גב-ים במשך עשרות שנים. רוב הכנסות גב-ים מנכסים מניבים מקורו בנכסים אשר הושכרו לטווחי זמן בינוניים עד ארוכים. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות צמודים למדד.

עד כה השכירה גב-ים פרויקטים רבים אשר הוקמו בבנייה ייעודית, קרי מבנים שנבנו והושכרו מראש ללקוח ידוע מראש, המותאמים לדרישות ספציפיות של הלקוח המיועד. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית בנכס והתאמתו לצרכים ספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים לתקופות ארוכות וכוללים, בדרך כלל, אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות.

יצוין, כי חלק משוכרי גב-ים מבצעים על חשבונם עבודות בשטחים המושכרים ומתאימים אותם לצורכיהם. להערכת גב-ים, השקעות אלו של הדיירים במושכרים מחזקות את הקשר שלהם למושכר ומפחיתות את הכדאיות של דיירים אלו במעבר למושכר אחר.

למעלה ממחצית הכנסותיה של גב-ים בתחום הנכסים המניבים נובעת מחברות מובילות בארץ (וחלקן אף מהמובילות בתחומן בעולם), כגון: אפל, אמזון, אלביט מערכות, אינטל, פיליפס, IBM, צים, מייקרוסופט, EMC, חברות מקבוצת נייר חדרה, שופרסל, יאהו וגוגל.

8.8.8. מדיניות רכישות ומימושים

לגב-ים אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (ככל שישנם) וכיו"ב.

8.8.9. תחרות

8.8.9.1. כללי - התחרות של גב-ים בתחום הנכסים המניבים הינה בעיקר מקומית. דהיינו, כמעט בכל אתר בארץ בו קיימים נכסים מניבים אשר בבעלות גב-ים, קיימת תחרות מצידן של חברות אחרות אשר בבעלותן נכסים מניבים באותו האיזור אותם הן מבקשות להשכיר, על-פי רוב לאותו ייעוד.

8.8.9.2. מתחרים משמעותיים - מתחרותיה של גב-ים כוללות הן חברות גדולות בעלות פרויקטים בפרישה ארצית ובהיקף גדול והן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. בתחום הבניה הייעודית מתחרותיה של גב-ים הן חברות יזמיות שונות. כאמור לעיל, התחרות הינה אזורית ולא כלל ארצית, ועל-כן בכל איזור יש לגב-ים מתחרים מקומיים. לגב-ים אין את היכולת להעריך את חלקה בשוק הנכסים המניבים ביחס למתחריה.

8.8.9.3. התמודדות עם התחרות - גב-ים מתמודדת עם התחרות האזורית האמורה לעיל באמצעות הגורמים אשר חלקם כבר הוזכרו לעיל והמפורטים להלן:

מיקום - מירב הנכסים המניבים של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש מרכזיים מצידם של לקוחות תעשייתיים ככלל ולקוחות מתעשיית ההיי-טק בפרט. כך, באשר למרכז גב-ים בהרצליה פיתוח ופארק גב-ים הרצליה צפון; פארק מתם, הייחודי לחיפה ואיזור הצפון; פארק גב-ים נגב בבאר-שבע, הייחודי לכלל איזור הדרום וכו'. גם אתרי התעשייה והלוגיסטיקה ממוקמים באזורים מבוקשים, בשל נגישותם לעורקי תחבורה מרכזיים ולנמלי ים ותעופה, כגון מפרץ חיפה, קיסריה, מודיעין, לוד וכיו"ב.

פארקים - העובדה שמירב הנכסים המניבים של גב-ים, ובייחוד אלו המושכרים לחברות עתירות ידע ומשרדים, ממוקמים כחלק מפארק המספק ללקוחות גב-ים שירותים נוספים, ולא רק כמבנה בודד, הינה יתרון נוסף המסייע לגב-ים להתמודד מול מתחריה.

שירותי ניהול - ריכוז נכסים מניבים רבים בפארק עסקי אחד מאפשר לגב-ים מתן שירותי ניהול מגוונים ויעילים במחיר תחרותי. גב-ים מעניקה את שירותי הניהול בעצמה או באמצעות חברות בת, דבר המהווה יתרון נוסף כלפי השוכרים של הנכסים המניבים, לאור העובדה שמולם עומדת כתובת אחת לכל דבר ועניין.

בנייה ייעודית - הניסיון והמוניטין שצברה גב-ים בתחום הבנייה הייעודית מסייעים אף הם בתחרות הקיימת בשוק הנכסים המניבים, ובייחוד בקרב שוכרים המחפשים אחר מבנה ייעודי בלעדי להם.

איכות הבנייה - גב-ים מקפידה על תכנון הבניינים באופן יעיל ואיכותי, תוך מתן דגש גם על המראה החיצוני של הבניין והאסתטיקה של הפארק כולו.

מוניטין - ניסיונה של גב-ים, הקפדתה על עמידה בהתחייבויותיה, איכות נכסיה ואיתנותה הפיננסית, יצרו לגב-ים את המוניטין לו היא זוכה כיום ויוצרים בטחון בקרב לקוחותיה.

אזורים 8.8.10

פעילותה של גב-ים בתחום הנכסים המניבים, פרוסה בכל רחבי הארץ ומחולקת לשלושה אזורים עיקריים:

8.8.10.1 **צפון הארץ** - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-566 אלף מ"ר, הפזורים במפרץ חיפה, חיפה, טירת הכרמל, עפולה וקיסריה. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע באזור זה להקמת שטח עיקרי כולל של כ-250 אלף מ"ר. ייעודם של נכסים אלו מגוונים וכן שוכרי נכסים אלה. באזור זה ממוקמים: פארק מתם במבואותיה הדרומיים של חיפה, שהינו נכס מהותי מאוד של גב-ים; הפארק הלוגיסטי - פארק גב-ים מפרץ חיפה; וכן בית **IBM** באוניברסיטת חיפה.

8.8.10.2 **מרכז הארץ** - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-466 אלפי מ"ר, הפזורים בהרצליה, תל-אביב, רעננה, ירושלים, חולון, רחובות, לוד, מודיעין, ראש העין ובאר-יעקב. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע בהרצליה, רחובות ובירושלים, להקמת שטח עיקרי כולל של כ-111 אלף מ"ר. גם באזור זה, קיים שוני רב בין הייעודים השונים של הנכסים. אזור זה כולל את מרכז גב-ים הרצליה ואת פארק גב-ים הרצליה צפון, המהווים נכסים מהותיים מאוד של גב-ים; פרויקט תוה"א בתל-אביב; פרויקט גב-ים רעננה (עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ); וכן את גב-ים פרק העברית, פארק ההיי-טק בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת-רם (עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה).

8.8.10.3 **דרום הארץ** - נכסים מניבים בהיקף כולל של כ-122 אלפי מ"ר, הפזורים בבאר-שבע, אשקלון ויבנה. החל משנת 2011, גב-ים מחזיקה עתודות קרקע להקמת נכסים מניבים בבאר-שבע (המוחזקות על-ידי חברת גב-ים נגב בע"מ) בשטח עיקרי כולל של כ-93 אלף מ"ר.

להלן משתנים הכלכליים החשובים להבנת פעילות גב-ים:

לשנה שנתיימה ביום			משתנים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			משתנים כלכליים
490	525	522	תוצר מקומי גולמי* (מליארד \$)
7.4%	5.3%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
9.3%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
4.1%	4.3%	7.5%	שיעור אבטלה***
2.8%	5.3%	3.3%	שיעור אינפלציה****
2.2%	3.74%	4.62%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך****
AA-stable	AA-stable	AA-Negative	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
AA-stable	AA-stable	AA-Negative	דירוג חוב ממשלתי חו"ל לטווח ארוך*****
3.110	3.519	3.627	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר
* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פירסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://www.imf.org			
** נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחדש נובמבר 2023.			
*** שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
**** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, http://www.cbs.gov.il			
***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il			
***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com			

8.8.11. פילוחים (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

8.8.11.1. להלן תמצית נתונים ביחס לנכסים המניבים של גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שימושים	שטח נדל"ן	שווי הוגן	NOI ¹⁰	NOI מייצג ¹¹	רווחי שערך ¹²
במיליוני ש"ח					
הייטק ומשרדים	505	7,266	421	476	319
תעשייה ולוגיסטיקה	281	2,341	130	131	51
מסחר וקונגרסים	53	506	34	41	21
חניונים ושירות	314	869	72	76	45
סך הכל	1,153	10,982	657	725	436

אזורים	שימושים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	שיעורי תפוסה ממוצעים ¹³	מספר מבנים מניבים	שיעורי תפוסה לפי ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2023	שיעורי תפוסה לפי ממוצעים מייצגים ¹⁴ ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2023
צפון	הייטק ומשרדים	68	99%	29	6.0%	7.0%
	תעשייה ולוגיסטיקה	34	96%	35	5.0%	5.6%
	מסחר וקונגרסים	42	98%	8	7.7%	8.5%
מרכז	חניונים ושירות	21	-	1	-	-
	הייטק ומשרדים	94	99%	22	5.6%	6%
	תעשייה ולוגיסטיקה	49	98%	38	5.2%	5.2%
דרום	מסחר וקונגרסים	126	100%	2	5.9%	7.9%
	חניונים ושירות	21	-	-	-	-
	הייטק ומשרדים	51	96%	4	5.9%	7.7%
	תעשייה ולוגיסטיקה	37	90%	19	7.6%	6.7%
	מסחר וקונגרסים	104	97%	-	9.2%	8.6%
	חניונים ושירות	11	-	-	-	-

8.8.11.2. להלן תמצית נתונים ביחס לנכסים המניבים של גב-ים, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שימושים	שטח נדל"ן	שווי הוגן	NOI ¹⁵	NOI מייצג ¹⁶	רווחי שערך ¹⁷
במיליוני ש"ח					
הייטק ומשרדים	470	6,376	353	420	724
תעשייה ולוגיסטיקה	254	2,139	107	111	410
מסחר וקונגרסים	53	496	34	39	37
חניונים ושירות	292	825	61	67	48
סך הכל	1,071	9,837	555	637	1,219

- 10 חישוב ה-NOI בנטרול פחת בסך 4.7 מיליון ש"ח.
- 11 ה-NOI המייצג הינו לאחר מספר התאמות שגב-ים ביצעה, כך שהנתונים ייצגו את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, אילו היה מושכר במלואו לתקופה שלמה, והשטחים הפנויים בו היו מושכרים במחירים ריאליים.
- 12 ההכנסות כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-368 מיליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-48 מיליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-20 מיליון ש"ח).
- 13 שיעור התפוסה בכלל נכסי גב-ים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנת 2023 עמד על 98%, זהה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנת 2022.
- 14 שיעור התפוסה המייצג הינו לאחר ההתאמות כדלקמן: גילום שנתי של ההכנסות בגין נכסים שהחלו להניב במהלך שנות הדיווח; תוספת הכנסה בגין נכסים פנויים.
- 15 ה-NOI לעיל הינו בנטרול פחת בסך 3.0 מיליון ש"ח.
- 16 ה-NOI המייצג הינו לאחר מספר התאמות שגב-ים ביצעה, כך שהנתונים ייצגו את ה-NOI הפוטנציאלי של הנכס, אילו היה מושכר במלואו לתקופה שלמה, והשטחים הפנויים בו היו מושכרים במחירים ריאליים.
- 17 ההכנסות כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-870 מיליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-315 מיליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-35 מיליון ש"ח).

שיעורי תשואה מייצגים ¹⁸ ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2022	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי ביום 31.12.2022	מספר מבנים מניבים	שיעורי תפסה ממוצעים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	פרמטרים / שימושים	אזורים
7.2%	6.0%	28	99%	64	הייטק ומשרדים	צפון
5.3%	4.9%	36	99%	32	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.4%	8.1%	8	100%	39	מסחר וקונגרסים	
-	-	1	-	19	חניונים ושירות	מרכז
6.0%	5.3%	23	97%	91	הייטק ומשרדים	
5.0%	4.9%	39	99%	48	תעשייה ולוגיסטיקה	
7.4%	5.9%	1	86%	126	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	19	חניונים ושירות	דרום
7.7%	5.0%	4	97%	48	הייטק ומשרדים	
5.6%	5.3%	20	98%	36	תעשייה ולוגיסטיקה	
8.6%	9.9%	-	95%	97	מסחר וקונגרסים	
-	-	-	-	11	חניונים ושירות	

8.8.11.3 הכנסות גב-ים הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

בהנחת אי מימוש תקופות אופציה של שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)		
37	17	-	169	רבעון 1	שנת 2024
50	26	-	167	רבעון 2	
33	13	-	164	רבעון 3	
75	36	-	159	רבעון 4	
195	92	-	659	סך הכל	
180	96	-	552		שנת 2025
169	80	-	429		שנת 2026
92	51	-	346		שנת 2027
454	89	-	1,256		שנת 2028 ואילך
1,090	408	-	3,242		סך הכל

* הכנסות מרכיבים משתנים - בידי הנהלת גב-ים לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות גב-ים מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח. יובהר, כי רק למיעוט משוכרי גב-ים רכיב משתנה בשכר הדירה המשולם על-ידם. כיוון שהרכיב המשתנה האמור מהווה רק תוספת, שמונתית בתנאים ואשר אינה וודאית, מעל לשכר הדירה הקבוע שעליהם לשלם, הרי שמספר שוכרים קטן ביותר מגיע לשלם בפועל את התוספת הזו, ולכן הכנסות גב-ים מרכיבים משתנים הן זניחות.

** הטבלה לעיל אינה כוללת הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים לשכירות בפרויקטים שבהקמה, אשר מסתכמות בסך של כ-1,927 מיליון ש"ח נוספים וכן הכנסות מדמי ניהול. בנוסף, הטבלה לעיל אינה כוללת את פרויקט רב בריח אשר מומש בתום שנת 2023. השטח הכלול בטבלה זו מייצג את שטח הנכסים המושכרים ליום 31 בדצמבר 2023.

8.8.12 שוכרים עיקריים

בתקופת הדיווח לא היה לגב-ים לקוח בודד אשר ההכנסות ממנו היוו 10% או יותר מסך הכנסות גב-ים בדוחות המאוחדים. להערכת גב-ים, אין לגב-ים שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום פעילות זה של גב-ים. מובן, כי במקרה בו אחת מהחברות השוכרות שטחים גדולים מגב-ים תפסיק את התקשרותה עם גב-ים מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסותיה, אולם גב-ים מעריכה, לאור ניסיון העבר, כי בשל מיקומם של הנכסים המניבים ואיכותם, ירידה זו תהא זמנית בלבד עד אשר ימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי. הני"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לגב-ים ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בגב-ים בלבד ואין לגב-ים שליטה מלאה עליו.

יצוין כי כ-58% מהכנסותיה של גב-ים לשנת 2023, נבעו מדמי שכירות המשולמים על-ידי שוכרים הפועלים בתחום ההיי-טק, שיעור זהה לשיעור בשנת 2022. נוכח נתונים אלו, עלולה גב-ים להיות מושפעת ממשבר פוטנציאלי בתחום ההיי-טק, משבר שעלול להביא לירידה בביקושים, צמצום שטחים מושכרים ואף פינוי מושכרים במקרה של הפסקת פעילות של החברות השוכרות. עם זאת, גב-ים בדעה כי חשיפה כאמור מצטמצמת, לאור האמור להלן:

ראשית, מרבית הלקוחות העוסקים בתחום ההיי-טק הן חברות מבוססות, בינלאומיות, ולא חברות הזנק (סטארט-אפ) שהפגיעה בהן קשה יותר בעת משבר. שנית, גם בעת משבר אין פגיעה בנכס המניב עצמו, כאשר על-פי רוב הנכסים הם באיכות גבוהה, Class A. לפיכך, הפגיעה, כלל שתתרחש, צפויה להיות פגיעה זמנית בהכנסות גב-ים, שכן הנכס נותר בבעלות גב-ים. ולבסוף, ניסיון העבר הוכיח, כי מרבית החברות הגדולות העוסקות בהיי-טק, כל עוד אינן פושטות

18 שיעור התשואה המייצג הינו לאחר ההתאמות כדלקמן: גילום שנתי של ההכנסות בגין נכסים שהחלו להניב במהלך שנות הדיווח; תוספת הכנסה בגין נכסים פנויים

רגל, עומדות בהתחייבויותיהן גם בעתות משבר. אפילו במקרה קיצוני בו חברה הפסיקה את פעילותה בארץ עקב משבר ופינתה את הנכס ששכרה, המשיכה אותה חברה, ככלל, לשלם את דמי השכירות המוסכמים. כיוון שכך, הסיכון מצטמצם לחוזים שמועד סיומם בעת משבר.

כלל האמור יש להוסיף את העובדה שמרבית חברות ההיי-טק משקיעות בעבודות גמר במשרדיהן על-מנת להתאים את המושכר לצרכיהן. במקרה של עזיבה של שוכר כזה, עבודות הגמר נותרות במושכר וניתן להשכיר את השטח שהתפנה בדמי שכירות שלא יפחתו מאלו ששילם השוכר שפינה.

8.8.13 **נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)**

8.8.13.1 פרויקטים בשלבי הקמה באזור המרכז

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פעלה להקמתם של ששה פרויקטים שונים באזור המרכז - פרויקט תוה"א 2; פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון; פארק גב-ים רעננה; הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון; גב-ים פארק העברית בניינים #1+#2; והבניין החמישי בפארק גב-ים רחובות.

תוה"א 2 - גב-ים וחברת אמות השקעות בע"מ ("אמות" וביחד: "השותפים"), פועלת להקמת הפרויקט, הכולל כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. בתום שנת 2022, התקשרו השותפים במכתב כוונות מפורט (LOI) עם צד ג' בלתי קשור ("מכתב הכוונות"), לפיו, יפעלו הצדדים להתקשר בהסכם שכירות ארוך טווח ומחייב על פי העקרונות שנקבעו במכתב הכוונות. הסכם השכירות המחייב, ככל שיחתם, יהיה לשכירות שטח של כ-55 אלף מ"ר, בתוספת כמה מאות מקומות חניה (עם אופציה להגדלת שטח המושכר בכ-20 אלף מ"ר נוספים), לתקופה של 10 שנים, אשר תחל בחודש ינואר 2027, לאחר השלמת הקמתו של הפרויקט, בתמורה לדמי שכירות, ברמת מעטפת, בסך של כ-105 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 50%).

השותפים מעריכים כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תגיע לסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - 1.55 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-812 מיליון ש"ח (חלק גב-ים - כ-406 מיליון ש"ח). הקמתו של ToHa2 צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. ההכנסות הצפויות מ-ToHa2 עם השלמתו ואכלוסו המלא, נאמדות בכ-280 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים כ-140 מיליון ש"ח), המשקפת תשואה של 9%.

פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון - גב-ים פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2 בשטח של כ-38 אלף מ"ר עילי נוספים וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-22 אלף מ"ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, תמורת הכנסה שנתית בסך 43 מיליון ש"ח. עלות הפרויקט נאמדת בכ-667 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2025.

פארק גב-ים רעננה - עסקת קומבינציה עם שופרסל נדל"ן בע"מ (חלק גב-ים 69.5%). גב-ים פועלת להקמתו של הפרויקט, הכולל שני מבנים בשטח עילי כולל של כ-40 אלף מ"ר וכ-33 אלף מ"ר תת-קרקעי. עד כה שיווקה גב-ים שטח כולל של כ-14 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-414 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-29 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 7.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2024.

פארק גב-ים חולון - בניין #3 - גב-ים פועלת להקמתו של הבניין, בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר, מתוכם כ-22 אלף מ"ר עילי וכ-22 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. מנהל הדירור הממשלתי שכר שטח כולל של כ-19 אלף מ"ר עילי בפרויקט. עלות הפרויקט נאמדת בכ-349 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-21 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של כ-5.9%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2024.

גב-ים פארק העברית - בניינים #1+#2 - עסקת קומבינציה עם האוניברסיטה העברית (חלק גב-ים 66%) להקמת פארק הייטק בשטחי קמפוס האוניברסיטה בגבעת-רם, ירושלים. גב-ים פועלת להקמתם של שני המבנים הראשונים בפרויקט, בשטח עילי כולל של כ-57 אלף מ"ר, וכ-32 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-692 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-51 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 7.4%. עד למועד דוח זה שיווקה גב-ים כ-30 אלף מ"ר עילי בפרויקט זה. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השלישי של שנת 2024. במקביל, אושרה תב"ע בסמכות וועדה מחוזית, להוספת 50 אלף מ"ר עיקרי, לצורך הקמתו של הבניין הרביעי, אשר יוקם בשטח כולל של כ-100 אלף מ"ר, מתוכם כ-70 אלף מ"ר עילי.

פארק גב-ים רחובות - בניין #5 - גב-ים פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-24 אלף מ"ר עילי וכ-15 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. כלל שטחי הבניין הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-200 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-14 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 7.0%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

נכסים בהקמה באזור המרכז, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום*	
		31.12.2021 ²	31.12.2022 ¹
אזור המרכז הייטק ומשרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	5	6
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	316	344
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח) ³	439	473
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	655	1,248
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	689	573
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח) ⁴	2,823	2,723
	שיעור מהשטח העילי הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	30%	35%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	**	3

- 1 בשנת 2022 עסקה גב-ים בהקמתם של אותם פרויקטים כאמור לעיל לשנת 2023.
 - 2 בשנת 2021 עסקה גב-ים בהקמתם של חמישה פרויקטים במרכז הארץ - פרויקט תוה"א2, פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון, פארק גב-ים רעננה, הבניין השלישי בפארק גב-ים חולון, ושלב א' של גב-ים פארק העברית.
 - 3 הנתון אינו כולל שטח של כ-55 אלף מ"ר (חלק גב-ים - 50%) לגבי נחתם מזכר הבנות עם צד ג' בלתי קשור בפרויקט תוה"א2.
- * מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית של גב-ים בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2. כב. לדוחות הכספיים.
* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

8.8.13.2 פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023

גב-ים אשקלון - רב-בריה #1 - בשנת 2021 התקשרו גב-ים ורב בריח בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח באשקלון, בשטח כולל של כ-41 אלף מ"ר, על גבי חטיבת קרקע של רב בריח בשטח של כ-55 דונם באזור התעשייה אשקלון. רב בריח שכרה את הנכס לתקופה של כ-25 שנה. חלקה של גב-ים בנכס - 70% וחלקה של רב בריח - 30%. הקמתו של הפרויקט הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 מימשה גב-ים את הפרויקט, כמפורט בסעיף 8.8.14.2 להלן.

מגדלי מתם מזרח #2 - ברבעון השני של שנת 2023, מת"ם השלימה את הקמתו של הבניין השני בפרויקט, הכולל כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-19 אלף מ"ר שטחי חניה תת-קרקעית. הבניין הושכר ואוכלס במלואו.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #4 - ברבעון השני של שנת 2023 גב-ים השלימה את הקמתו של מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוי"ג הרביעי הושכרו ואוכלסו.

8.8.13.3 פרויקטים בשלבי הקמה באזור הצפון

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פעלה להקמתם של שלושה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #3, חניון זמני בפארק מתם בחיפה ומרלוי"ג #5 בפארק גב-ים מפרץ חיפה.

מגדלי מתם מזרח #3 - מת"ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-29.5 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-337 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-31 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.

חניון זמני - פארק מתם - גב-ים פועלת להקמת חניון זמני, באתר אשר מיועד להקמת חוות שרתים, שיאפשר, בהתאם לביקושים, להמשיך בהקמת חוות השרתים. החניון, בשטח של כ-21 אלף מ"ר, ישמש לכ-569 מקומות חניה, לטובת השוכרים בפארק. עלות החניון נאמדת בכ-80 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-5.5 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור של כ-6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

פארק גב-ים מפרץ חיפה - מרלוי"ג #5 - גב-ים פועלת לתכנון ורישוי מרלוי"ג נוסף בפארק, בשטח של כ-7,800 מ"ר עילי. כלל שטחי המרלוי"ג הושכרו. עלות הפרויקט נאמדת בכ-68 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות יעמדו על כ-4.6 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.8%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2024.

נכסים בהקמה באזור הצפון, לפי שימושים:				
לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2021 ²	31.12.2022 ¹	31.12.2023		
3	3	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון היי-טק ומשרדים
134	104	63	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
187	127	78	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	
407	425	135	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	
242	219	92	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	
533	688	279	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח) ³	
48%	45%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
28	32	*	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	
3	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	אזור הצפון לוגיסטיקה
26	20	8	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
81	32	39	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	
83	84	39	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	
100	60	30	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	
106	60	30	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	
77%	100%	100%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
*	10	5	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	

¹ בשנת 2022 גב-ים פעלה להקמתם של ארבעה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח #2 (אשר הושלם במהלך שנת 2023) ו-#3 בפארק מתם בחיפה, חוות שרתים בפארק מתם בחיפה ומרלוג בפארק גב-ים מפרץ חיפה (אשר הושלם במהלך שנת 2023).

² בשנת 2021 גב-ים פעלה להקמתם של חמישה פרויקטים באזור הצפון - פרויקט מגדלי מתם מזרח - #1 ו-#2 (אשר הושלמו במהלך שנת 2022 ו-2023) וכן מגדלי מתם מזרח #3 (בהקמה), בפארק מתם בחיפה ושני מרלוגים חדשים בפארק גב-ים מפרץ חיפה, אשר הושלמו במהלך שנת 2022 ו-2023.

* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גב-ים פועלת להקמתו של פרויקט אחד באזור הדרום - הבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.

פארק גב-ים נגב - בניין 5 - גב-ים נגב פועלת להקמתו של הבניין החמישי בפארק, בשטח של כ-15 אלף מ"ר עילי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-111 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדו בכ-9 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 8.1%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2025.

נכסים בהקמה באזור הדרום, לפי שימושים:			
אזור	פרמטרים	לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2023	31.12.2022
אזור הדרום משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	15	15
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	21	1
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	22	1
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	59	25
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (אומדן) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	90	101
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	21%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	*
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	2
אזור הדרום לוגיסטיקה	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	-	83
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במיליוני ש"ח)	*	189
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במיליוני ש"ח)	-	220
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במיליוני ש"ח)	-	78
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (כולל עלות קרקע) (מאוחד) לתום השנה (במיליוני ש"ח)	-	376
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (במיליוני ש"ח)	*	12
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	-	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	-	36

¹ בשנת 2022 עסקה גב-ים בהקמתם של שלושה פרויקטים באזור הדרום - מפעל רב בריח באשקלון - שלב א' (אשר הושלם במהלך שנת 2023) ושלב ב' - (נמכר בתום שנת 2023 לצד ג') והבניין החמישי בפארק גב-ים נגב.

² בשנת 2021 פעלה גב-ים להקמתם של שני פרויקטים באזור הדרום - מרכז לוגיסטי 1 בפארק גב-ים גדרות, אשר הושלם במהלך שנת 2022 ונמכר במהלך שנת 2023, ושלב א' של מפעל רב בריח באשקלון אשר נמכר בשנת 2023.

* לתום השנה, טרם נחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר משטחי הפרויקטים.

8.8.14 עסקאות במקרקעין בשנת 2023 ולאחר תאריך הדוח

8.8.14.1 **גדרות** - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-39 דונם בגדרות, הכולל שני מבנים בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בתמורה לסך של 194 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות המכירה רשמה גב-ים רווח נקי בסך 18 מיליון ש"ח.

8.8.14.2 **רב בריח אשקלון** - במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, הכולל: (א) זכויות גב-ים (70%) במבנה בשטח של כ-41 אלף מ"ר בנוי, המוקם על חטיבת קרקע בשטח של כ-55 דונם, מושכר לחברת רב בריח בע"מ, ומניב הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-12 מיליון ש"ח. (ב) מכירת מלוא זכויות גב-ים (70%) בחברה המשותפת רב בריח - גב-ים בע"מ, המחזיקה בזכויות חכירה מרמ"י בקרקע בשטח של כ-38 דונם, הצמודה לשלב א' של הפרויקט, עליו יוקם פרויקט נוסף עבור רב בריח. בגין זכויותיה של גב-ים תשלם הרוכשת תמורה בסך כולל של 250 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

8.8.14.3 **גב-ים ראש העין** - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור למכירת כלל זכויותיה בבניין משרדים בפארק אפק, ראש העין, בשטח כולל של כ-18 אלף מ"ר, מתוכן כ-13 אלף מ"ר עילי, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של כ-113-103 מיליון ש"ח (בכפוף להתאמות בגין השטחים הפנויים בנכס), בתוספת מע"מ כחוק, המשקפת רווח נקי לגב-ים בסך של כ-14-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קרקע בתל-אביב - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם חברת אמות, השותפה של גב-ים בפרויקט תוה"א בתל-אביב, לרכישת מחצית הזכויות של אמות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3 דונם, בסמוך לפרויקט תוה"א (מגרש 300). על-פי התב"ע המאושרת, ניתן להקים על הקרקע פרויקט בשטח של כ-5,000 מ"ר לתעסוקה וכ-90 יח"ד מגורים. בתמורה, תשלם גב-ים לאמות סך של 156 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

האמור בסעיף 8.8.13 לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של גב-ים ועסקיה, תחומי הפעילות בהם פועלת גב-ים, אזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, כפי שידועים לגב-ים במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות גב-ים, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת גב-ים.

קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים:			
אזור	משתנים	לשנה שנתיימה ביום	
		31.12.2022	31.12.2023
צפון	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח) ¹	314	333
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים) ²	176	176
	הייטק ומשרדים ³	225	225
	מסחר וקונגרסים ⁴	25	25
מרכז	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח)	236	227
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים)	41	41
	הייטק ומשרדים	114	111
	תעשייה ולוגיסטיקה	-	-
דרום	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח) ⁵	57	47
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים) ⁶	68	60
	הייטק ומשרדים ⁷	93	93
	תעשייה ולוגיסטיקה	9	-
סך הכל	שווי הקרקעות (במיליוני ש"ח)	608	608
	סך הכל שטח הקרקעות (בדונמים)	285	277
	הייטק ומשרדים	432	429
	תעשייה ולוגיסטיקה	9	-
	מסחר וקונגרסים	25	25
	סך הכל	468	454

1 חלק גב-ים - כ-181 מיליוני ש"ח בשנת 2023; כ-172 מיליוני ש"ח בשנת 2022.

2 חלק גב-ים - כ-115 דונם בשנים 2023 ו-2022.

3 חלק גב-ים - כ-113 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.4 חלק גב-ים - כ-22 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.

5 חלק גב-ים - כ-35 מיליון ש"ח בשנת 2023; כ-42 מיליון ש"ח בשנת 2022.

6 חלק גב-ים - כ-44 דונם בשנת 2023 וכ-52 דונם בשנת 2022.

7 חלק גב-ים - כ-68 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022.

* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי המדיניות החשבונאית של גב-ים בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2. כב. לדוח הכספיים.

קרקעות מוכרות לדורות

הקרקעות המפורטות בטבלה לעיל, כוללות, בין היתר, נכסים בשטח כולל של כ-270 דונם, אשר הוכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים למטרות מסחר ותעשייה, לתקופות ארוכות ביותר של 99 שנה ומעלה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. לגב-ים אין הוצאות בגין נכסים אלו. לגב-ים אין הכנסות מדמי חכירה או שכירות בגין נכסים אלו, וההכנסות המזדמנות הנובעות מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להיתרי בניה הן זניחות ביותר ומהוות ברובן החזר אל מול הוצאות גב-ים הכרוכות בכך.

בנוסף, גב-ים (באופן ישיר ובאמצעות חברת בת בשליטה מלאה) הינה הבעלים ההיסטוריים של כ-200 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבעלותה הפרטית והוכרו (בין בחכירה ראשית ובין בחכירת משנה) באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של 99 שנים ומטה, כאשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש. רישומים אלו מבוצעים במישרין בלשכת רישום המקרקעין וגב-ים לא מתנהלת כחברה משכנת ליח"ד אלו. לגב-ים אין הכנסות מיח"ד הללו, למעט וההכנסות המזדמנות הנובעות ממכירת זכות החכירה או חכירת המשנה, מדמי הסכמה להעברת זכויות או מדמי הסכמה להרחבת יח"ד, כאשר הכנסות אלו, בקיזוז ההוצאות הכרוכות בהן, הן מזעריות ביותר. אשר על כן, אין לנכסים אלו ביטוי בטבלה המפורטת לעיל. יצוין, כי בשנת 2023 החלה גב-ים בבחינת חלופות תכנון לפרויקט פיניו בינוי על-גבי הקרקע שבעלותה בקרית ים, אשר יאפשר תוספת של כ-2,500 יח"ד.

מימוש ורכישת נכסים - גילוי מצרפי (הנתונים המפורטים הנם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		נכסים שנמכרו	צפון
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה			נכסים שנמכרו	צפון
35	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (במיליוני ש"ח)		
⁽³⁾ 2	-	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (באלפי מ"ר)		
2.2	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (במיליוני ש"ח)		
8.2	-	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח)*		
2	3	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	מרכז
⁽⁴⁾ 141	⁽¹⁾ 186	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (במיליוני ש"ח)		
5	0.732	-	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)		
4	6	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)		
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	דרום
⁽⁵⁾ 57	⁽²⁾ 48	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (במיליוני ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (במיליוני ש"ח)		
39	38	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)		
-	-	3	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
-	-	⁽⁶⁾ 444	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (במיליוני ש"ח)	נכסים שנמכרו	דרום
-	-	⁽⁷⁾ 116	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
-	-	20	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
-	-	21	רווח לפני מס שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		

(1) רכישת קרקע בהרצליה, הכוללת זכויות בניה להקמת פרויקט בשטח של כ-35 אלף מ"ר, וכן שתי חלקות ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב.

(2) רכישת קרקע באשקלון לטובת שלב ב' של קרית גב-ים רב בריח (חלק גב-ים - 70%).

(3) מכירת זכויות גב-ים במרכז מסחרי בכיכר מאירהוף, חיפה, לידי השותף במרכז.

(4) רכישת בניין ברחוב המדע 14, באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

(5) העלות המפורטת בטבלה לעיל הינה שווי הקרקע באשקלון, בעסקה בה התקשרה גב-ים עם רב בריח במהלך השנה.

(6) מכירת פרויקט רב בריח באשקלון, על שני שלביו ומכירת מרלוי"ג בגדרות.

(7) השטחים המופיעים הם שטח הקרקע בדונם. הממכר כלל גם כ-46,304 מ"ר בנוי.

התאמה לדוח על המצב הכספי (מאוחד) *

(מיליוני ש"ח) (מאוחד)			
ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023		
9,837	10,982	סך הכל נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 8.8.11.1]	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
1,248	2,013	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור המרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.13.1]	
509	174	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור הצפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.13.3]	
222	22	סך הכל נכסים מניבים בהקמה באזור הדרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.13.4]	
314	333	סך הכל קרקעות להשקעה באזור צפון [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.15]	
236	227	סך הכל קרקעות להשקעה באזור מרכז [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.15]	
57	47	סך הכל קרקעות להשקעה באזור דרום [כפי שמוצג בטבלה בסעיף 8.8.15]	
12,423	13,798	סך הכל	
97	125	התאמות אחרות - הוצאות ראשוניות בגין פרויקטים שטרם ניתן להם פרוט בטבלה בסעיף 8.8.11		התאמות
(167)	-	התאמות אחרות - השקעה שמוצגת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
-	74	התאמות אחרות - נכסים של קבוצת מימוש מוחזקים למכירה שאינם מוצגים לעיל	
(70)	198	סך הכל התאמות	
12,353	13,996	סך הכל אחרי התאמות	הצגה בדוח על המצב הכספי
10,445	11,390	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	
1,908	2,335	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
-	271	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה (ראה באור 10.א.1. לדוחות הכספיים)	
12,353	13,997	סך הכל	

* מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לשינוי במדיניות החשבונאית בנושא עסקאות קומבינציה, ראו באור 2.כב. לדוחות הכספיים.

8.8.18 נכס מהותי מאד (הנתונים המפורטים הינם כמופיע בדוחותיה של גב-ים)

8.8.18.1 פארק מת"ם חיפה¹⁹

בשנת 2023 השלימה מת"ם את הקמתו של מגדלי מתם מזרח 2 והמשיכה בהקמתו של מגדל 3. הפרויקט כולו כולל שלושה מבנים עיליים בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר עילי ושטחי חניה תת-קרקעית בשטח של כ-49 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.8.13.2 ו-8.8.13.3 לעיל.

8.8.18.2 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 לדצמבר 2018	
שם הנכס:	פארק מתם
מיקום הנכס:	חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	377 אלף מ"ר. השימוש העיקרי הוא להייטק ומשרדים. כ-137 אלף מ"ר משמשים לחינוכים תת-קרקעיים ושטחי שירות, וכ-1,000 מ"ר למסחר.
מבנה ההחזקה בנכס:	הפארק נמצא בבעלות חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, המוחזקת על-ידי גב-ים בשיעור של 50.1%.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	50.1%
ציון שמות השותפים לנכס:	החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
תאריך רכישת הנכס:	השליטה בחברת מת"ם נרכשה ע"י גב-ים בשנת 1999. מבנה אחרון בפארק הושלם בשנת 2023.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוונת
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום חלקי*
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
זכויות בניה משמעותיות לא:	כ-135 אלף מ"ר עילי, בשווי של כ-198 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בהגדרת "פארק מתם" לצורך הדיווח בסעיף זה.

* הנכס מורכב ממספר רב של חלקות, אשר בחלקן לגב-ים זכות בעלות רשומה ובחלקן לגב-ים הזכות להירשם כבעלים או כחוכרת, לפי העניין, אך הרישום בטאבו טרם הושלם.

19 הנכס מאוחד באיחוד מלא בדוחות הכספיים של החברה. פארק מת"ם כולל כ-27 מבנים מבנים בשטח עילי של כ-240 אלף מ"ר וכ-137 אלף מ"ר חנוניים ושטחי שירות. הפארק כולל, בנוסף, גם מספר בניינים שנמצאים בבעלות דיירי הפארק. הערכת השווי הונון נעשית בגין כל מבנה בנפרד, וכל הערכת שווי כשלעצמה, אינה עונה על הגדרת "הערכת שווי מהותית", כמובנה בתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים. עם זאת, הנהלת גב-ים סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית בפארק סגור, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם, יש לראות בהם כ"בעלי מאפיינים דומים", ומשכך ניתן לגביהם פירוט בחלק זה כנכס אחד.

נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,027	2,636	3,400	שווי הוגן בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)
167	213	244	רווחי שיעור (במיליוני ש"ח)
99%	99%	98%	שיעור תפוסה עילי ממוצע (%)
270,319	316,368	370,895	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
155	170	224	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול (במיליוני ש"ח)
58	63	66	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי (לחודש) (ש"ח)
69	79	71	דמי"ש ממוצעים למ"ר עילי בחוזים שנחתמו השנה ¹ (ש"ח)
143	156	204	NOI בפועל (מיליוני ש"ח)
145	189	219	NOI מותאם (מיליוני ש"ח)
147	191	240	NOI מייצג ² (מיליוני ש"ח)
6.9%	6.8%	6.8%	שיעור תשואה מייצג ³ (%)
7.1%	5.9%	6.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.1%	7.2%	6.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
71	68	64	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

¹ בכל שנה חותמת גבי-ים על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות.
² NOI מייצג - מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
³ שיעור תשואה מייצג - NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול, דמי שימוש בתשתיות והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה וכן בנטרול הכנסות מחניונים חיצוניים אשר מסווגים כרכוש קבוע, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 25.9%)
			(במיליוני ש"ח)
			הכנסות:
124	132	178	מדמי שכירות - קבועות
41	-	-	מדמי שכירות - משתנות
12	15	17	מדמי ניהול
20	22	29	מהפעלת חניונים
155	170	224	סה"כ הכנסות
			עלויות:
12	14	20	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
12	14	20	סה"כ עלויות:
143	156	204	רווח:
143	156	204	:NOI

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
מיליוני ש"ח					
500	156	165	200	223	מרכיבים קבועים
בדי הנהלת גבי-ים לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים. הכנסות גבי-ים מרכיבים משתנים הן בשיעור זניח.					
500	156	165	200	223	סה"כ

מת"ם פועלת להקמת פרויקטים נוספים בפארק, כמפורט להלן. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.8.13.3 לעיל.

מהות ההשבחה	מגדלי מתם מזרח - שלב ג'	חניון זמני
השטחים הנוספים שיתווספו	שטח של כ-30 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי.	שטח של 14,000 מ"ר תת-קרקעי.
מצב סטטוטורי	בשלבי הקמה	בשלבי הקמה
תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק גב-ים-50.1%)	337	80
כולל		
יתרה מתוכננת שטרם הושקעה	249	30
שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	-	-
תוספת צפויה ל-NOI (מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח, נתונים לפי 100% חלק גב-ים - 50.1%)	-	-
סטטוס ביצוע	בהקמה	בהקמה
תאריך צפוי להשלמה	רבעון II, 2026	רבעון I, 2025

מימון ספציפי - אין מימון ספציפי להקמת איזה מהמבנים בפארק. 8.8.18.8

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - אין. 8.8.18.9

פרטים אודות הערכת השווי 8.8.18.10

כאמור לעיל, הערכת השווי ההוגן של הנכסים בפארק מתם נעשית בגין כל מבנה בנפרד, ובסך הכל נערכות כ-27 הערכות שווי שונות בגין הנכסים השונים בפארק. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל נכס, על שוכריו השונים, איכותו, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50.1%)
2,027	2,636	3,400	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
שגיא כץ	רונו כץ	רונו כץ	זהות מעריך השווי
תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.5.2021	31.5.2022	31.5.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי

הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:

- (1) שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-377 אלף מ"ר בשנת 2023, לעומת 317 אלף מ"ר בשנת 2022. מתוך זה, כ-137 אלף מ"ר בשנת 2023 ו-115 אלף מ"ר בשנת 2022 בשימוש לחינוכים ושטחי שירות והיתרה משמשת בעיקר לשטחי משרדים והייטק.
- (2) שיעור התפוסה בשטח העילי בפארק עמדו על כ-98% בשנת 2023 וכ-99% בשנת 2022.
- (3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-66 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-63 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי טווח השונות של הנכסים בפארק הוא גדול, בין היתר בהתאם לרמות הגמר השונות, למצבו של המבנה בו נמצא המושכר וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות נורמטיביות...
- (4) NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-240 מיליון ש"ח בשנת 2023, ועל כ-191 מיליון ש"ח בשנת 2022. ה-NOI המייצג מתבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
- (5) ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלותה של חברת מת"ם, בשיטת COST+. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכת השווי.
- (6) שיעור ההיוון המייצג עמד על 6.8% בשנים 2023 ו-2022.
- (7) ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-50 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות בפארק יגרום לשינוי של כ-170 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע								
		שווי הוגן וערך בספרים בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה (1) (%)	רווחי שערודך (מיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח	
										במיליוני ש"ח
מרכז גב-ים הרצליה (2) צפון	2023	מרכז ישראל	1,561	112	93	6.0	5.9	27	96	90
		ציון המטבע המסחרי ש"ח								
	2022	מרכז ישראל	1,533	104	85	5.5	5.7	60	96	89
		ציון המטבע המסחרי ש"ח								
	2021	שימוש עיקרי	1,456	104	89	6.0	5.8	232	97	86
		הייטק ומשרדים								

- (1) שיעור תשואה מותאם במרכז גב-ים הרצליה צפון כולל התאמה טכנית בגין נכסים שלא הניבו במלואם בכל השנה.
- (2) מרכז גב-ים הרצליה צפון כולל שבעה מבנים בשטח עילי של כ-80 אלף מ"ר וכן חניונים תת-קרקעיים בשטח של כ-54 אלף מ"ר. המתחם מיועד ברובו לתעשיות עתירות ידע ולמשרדים, למטע שטח עילי של כ-4,700 מ"ר, המיועד למסחר וממוקם בקומות הקרקע של המבנים השונים. הערכת השווי הוגן נעשת בגין כל מבנה בנפרד, וכל הערכת שווי כאמור, כשלעצמה, אינה עונה על הגדרת "הערכת שווי מהותית", כמובנה בתקנה 8(ב) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים. עם זאת, הנהלת גב-ים סבורה כי נוכח הסמיכות הגיאוגרפית, מאפייני המבנים, הייעוד שלהם ואיכות השוכרים בהם יש לראות אותם כ"בעלי מאפיינים כלכליים דומים החשופים לסיכונים דומים", ומשכך ניתן עליהם פירוט בחלק זה כנכס אחד. מעריך השווי של מרכז גב-ים הרצליה הוא מר רענן דוד, שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. הערכות השווי נעשות בשיטת היוון תזרים מזומנים, לאחר בחינה פרטנית של כל מבנה בפארק, על שוכריו השונים, שיעורי התפוסה השונים וכיו"ב. הפרמטרים העיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי הם כדלקמן:
- א. שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב הכולל הינו כ-134 אלף מ"ר בשנים 2023 ו-2022. מתוך זה, כ-54 אלף מ"ר בשימוש לחניונים ושטחי שירות, כ-4,700 מ"ר לשימוש מסחרי והיתרה משמשת לשטחי משרדים והייטק.
- ב. שיעור התפוסה הכללי בפארק עמד על שיעור של כ-96% בשנים 2023 ו-2022.
- ג. דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושכר עילי הם כ-90 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2023, לעומת כ-89 ש"ח/מ"ר לחודש בשנת 2022. יש לציין כי קיימת שונות בדמי השכירות הנגבים בפארק, הנובעת, בין היתר, מההבחנה בין מושכר ברמת מעטפת ומושכר ברמת גמר (ובין רמות גמר שונות), בין מסחר ומשרדים וכיו"ב. דמי השכירות שנלקחו בחשבון לצורך הערכות השווי הינם בהתאם לדמי השכירות הנגבים בפועל, כאשר לשטחים פנויים יוחסו הכנסות שכירות ריאליות.
- ד. NOI מייצג - נתון זה עמד על כ-92 מיליון ש"ח בשנת 2023, לעומת כ-89 מיליון ש"ח בשנת 2022. נתון זה התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארונה וניהול בגין שטחים פנויים ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.
- ה. ניהול הפארק מתבצע באמצעות חברת שירותים מרכזית, בבעלות גב-ים. הרווח מהניהול כאמור לא נלקח בחשבון בהערכות השווי.
- ו. כאשר לשיעורי היוון מייצגים ממוצעים - שיעור התשואה המייצג הינו NOI מייצג בנטרול הכנסות מדמי ניהול והוצאות שכר, אשר אינן נכללות בשווי הנדל"ן להשקעה, מחולק בשווי ההוגן, בתוספת השקעות צפויות בנדל"ן להשקעה, והוא עמד על 6.1% בשנת 2023 ו-6.0% בשנת 2022.
- ז. ניתוח רגישות: (א) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בשיעור ההיוון - שינוי של 0.1% בתשואה הממוצעת של הערכות השווי יגרום לשינוי של כ-26 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק. (ב) רגישות לשווי בהתאם לשינוי בדמי השכירות - שינוי של כ-5% בדמי השכירות הממוצעים למ"ר עילי בפארק יגרום לשינוי של כ-78 מיליון ש"ח בשווי כלל נכסי הפארק.
- (3) יובהר, כי השווי ההוגן שנקבע בהערכות השווי לא כולל את שווי פרויקט ההרחבה של גב-ים O2, הנמצא בשלבי הקמה, והרשום בספרי גב-ים לפי עלות.

8.8.20 נכס מניב בהקמה מהותי -

8.8.21 פרויקט תוה"א 2

גב-ים הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמות, בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-205 אלף מ"ר, מתוכם כ-160 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בחודש ינואר 2019 השלימו גב-ים ואמות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א 1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א 2, וגב-ים ואמות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.8.13.1 לעיל.

הערכת השווי של הפרויקט אינה עולה כדי הערכת שווי מהותית מאד בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדוחות.

נתונים עיקריים

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכנס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (%)	נתונים כספיים (מיליוני ש"ח)			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו:				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום שנה	רווחי שיעור בשנה	ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס
					שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום שנה	רווחי שיעור בשנה							
<p>(א) זכויות החכירה מול ע.ת"א (בעלת הקרקע) הוסדרו בדרך של חתימת הסכם חכירה מהוון עד ל-31.08.2108, מועד תום החכירה.</p> <p>(ב) לשווי זכויות החכירה כמגרש ריק התווספו עלויות ההקמה והתכנון המפורט אשר הושקעו על-ידי החוכרים.</p>	רביב קונפורטי	גישת ההשוואה	0%	24%	-	768	768	531	2023	תוח"א 2	ציון שם הנכס			
			תל-אביב	ציון מיקום הנכס										
			ש"ח	ציון טבע פעילות										
			הקרקע נרכשה בין השנים 2010-2015 וזכויות הבניה נרכשו בשנת 2021	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס										
<p>(א) זכויות החכירה מול ע.ת"א (בעלת הקרקע) הוסדרו בדרך של חתימת הסכם חכירה מהוון עד ל-31.08.2108, מועד תום החכירה.</p> <p>(ב) לשווי זכויות החכירה כמגרש ריק התווספו עלויות ההקמה והתכנון המפורט אשר הושקעו על-ידי החוכרים.</p>			0%	13%	115	642	642	406	2022	חלק התאגיד בפועל (0%)	חלק התאגיד בפועל (0%)			
			איחוד יחסי	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד										
			רבעון 4, 2026	מועד סיום בניה משוער										
			205,000 מ"ר. שימוש עיקרי להייטק ומשרדים. כ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים כ-1,000 מ"ר למסחר.	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)										
										1,650	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע בניה ושונות) (מיליוני ש"ח)			

הון אנושי 8.8.22

מבנה ארגוני ומצבת עובדים 8.8.22.1

סמוך למועד פרסום הדוח, גב-ים מעסיקה 69 עובדים, במבנה הארגוני המפורט להלן.

מספר עובדים	
6	הנהלה בכירה
2	ייעוץ משפטי ומזכירות חברה
15	כספים
18	הנדסה
9	נכסים
8	שיווק ופיתוח עסקי
3	משאבי אנוש ומחשוב
8	מזכירות

בנוסף, בחברות המוחזקות של גב-ים מועסקים כ-40 עובדים נוספים בתפקידים שונים כגון אנשי תפעול ואנשי אחזקה, במסגרת עלויות חברות הניהול.

הסכמי העסקה 8.8.22.2

כל העובדים בגב-ים מועסקים תחת חוזה עבודה אישיים. על גב-ים ועובדיה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים מכוח צווי הרחבה, החלים על כלל העובדים והמעסיקים בישראל.

התחייבות גב-ים בשל סיום יחסי עובד-מעסיק מחושבת לגבי כל עובד בנפרד על-ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

עובדי גב-ים מקבלים מעת לעת מענקים על פי החלטת הנהלת גב-ים, בהתחשב, בין היתר, בעמידה ביעדים - הן ברמת גב-ים והן יעדים אישיים, ברמת ההשקעה ובתוצאות עבודתם בגב-ים. בנוסף, מעניקה גב-ים למנהליה הבכירים תגמול הוני בדמות אופציות הניתנות למימוש למניית גב-ים והמובשלות לאורך מספר שנים.

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה של גב-ים מועסקים בחוזה עבודה אישיים.

ספקים 8.8.23

הספקים עימם עובדת גב-ים באופן שוטף נחלקים לשני סוגים עיקריים:

מתכננים ויועצים, עימם מתקשרת גב-ים לצורך תכנון ומתן ייעוץ הנדסי לקראת ובמהלך ביצוע עבודות הבנייה, לרבות אדריכלים, יועצי חשמל, אינסטלציה, בטיחות, מיזוג אוויר וכיו"ב ולרבות פיקוח על הבניה. 8.8.23.1

קבלנים, עימם מתקשרת גב-ים לצורך ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים. 8.8.23.2

הן המתכננים והן הקבלנים נבחרים על-ידי גב-ים לכל פרויקט בנפרד על-פי כישוריהם וניסיונם, ואין לגב-ים תלות במי מהם. סכום התמורה המשולמת לספקים מוצמד במרבית המקרים למדד תשומות הבניה. קבלני הביצוע נושאים כלפי גב-ים בהתחייבויות גב-ים על פי חוק המכר, ולכן גב-ים לא רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות בדק.

הון חוזר 8.8.24

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של גב-ים:

אשראי לקוחות 8.8.24.1

בתחום הנכסים המניבים, חוזה השכירות מגדירים את תנאי התשלום. על-פי הסכמי השכירות, על השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. עם זאת, ולאור איחורים בתשלום, עמד האשראי הממוצע ללקוחות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 על פחות מ-30 יום. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד חוב הלקוחות על סך של כ-10 מיליון ש"ח, מתוך תקבולים שנתיים בסך של כ-886 מיליון ש"ח (הנתונים כוללים מע"מ).

8.8.24.2 אשראי ספקים

גב-ים משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. בשנת 2023, עמדה תקופת האשראי הממוצעת שקיבלה גב-ים מקבלנים על שוטף + 45 ימים, והיקף האשראי הממוצע מהם בשנת 2023 עמד על סך של כ-20 מיליון ש"ח.

8.8.24.3 מימון ומקורות אשראי

ככלל, גב-ים מממנת את פעילותה השוטפת באמצעים עצמאיים, באשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים ובאמצעות אגרות חוב שהנפיקה.

8.8.24.4 אשראי בר דיווח

למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגב-ים לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח. אגרות החוב של גב-ים המהוות אשראי בר דיווח הן אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ח'), אגרות חוב (סדרה ט'), אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה א') של חברת מת"ם - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, חברה בת של גב-ים המוחזקת על ידה בשיעור של 50.1% ("מת"ם").

8.8.24.5 שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך שהיו בתוקף במהלך שנת 2023 ושאין מיועדות לשימוש ייחודי בידי גב-ים, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים צמודים למדד ובין מקורות אשראי לא בנקאיים שאינם צמודים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקובה ממוצעת	סכום (מיליוני ש"ח)	חוב זמן ארוך
			מקורות צמודים
			מקורות בנקאיים
-	-	-	מקורות לא בנקאיים
1.95%	2.15%	5,147	סך הכל מקורות צמודים
1.95%	2.15%	5,147	
			מקורות לא צמודים
			מקורות בנקאיים
-	-	-	מקורות לא בנקאיים
2.79%	2.8%	2,328	סך הכל מקורות לא צמודים
2.79%	2.8%	2,328	
2.21%	2.36%	7,475	סך הכל

בנוסף לנתונים בטבלה לעיל, לגב-ים נע"מים בהיקף כולל של 415 מיליון ש"ח (לרבות נע"מים מוחזקים על-ידי חברות בנות), בריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

8.8.24.6 מגבלות אשראי

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות והתחייבויות נוספות אשר גב-ים התחייבה לעמוד בהן מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של גב-ים, ראו באור 2.1.1.13. לדוחות הכספיים.

8.8.24.7 גיוס מקורות מימון נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנים הקרובות יבחן בגב-ים תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בגב-ים, ובכלל זה מימון מרכיב ההון העצמי ברכישה ובייזום של פרויקטים חדשים.

8.8.25 שעבודים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנת 2023 כולה, 100% מנכסי גב-ים אינם משועבדים.

8.8.26 מיסוי

8.8.26.1 לגב-ים ולחברות המאוחדות שלה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומסתכמים, ליום 31 בדצמבר 2023, לכדי סכום של כ-30 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 68 מיליון ש"ח), מתוכם לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים בסך כ-5 מיליון ש"ח (ובשנת 2022 - 5 מיליון ש"ח).

8.8.26.2 גב-ים קיבלה שומות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, שומות חברות בנות מסוימות עד וכולל השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017-2018 (שנת המס 2017-2018), נחשבות כשומות סופיות.

8.8.27 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה של גב-ים אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים או כאלו שצפויה להיות להם השפעה מהותית על גב-ים. גב-ים פועלת לקיום כלל הוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה, ומשקיעה משאבים על מנת למזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה ומפעילות שוכריה.

ניהול סיכונים סביבתיים - גב-ים נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה, שמלווים את הפרויקטים בייזום החל משלב התכנון, דרך שלבי ההקמה של הפרויקט, השיווק וניהול הנכס. בשנת 2020 אימצה גב-ים נהלים בנושא בחינת חשיפה של שוכרים לנושאי איכות הסביבה, כאשר מטרתם הינה לסייע לגב-ים באיתור שוכרים פוטנציאליים לחשיפה בתחום איכות הסביבה, לרבות שימוש בחומרים מסוכנים; שימוש ואחסנת נוזלים ותמיסות; ייצור פסולת רעילה; היתרים ודרישות סטטוטוריות אחרות בתחום איכות הסביבה; תלונות שנתקבלו בהקשר איכות הסביבה ועוד, ולקבוע דרכי פעולה להפחתת החשיפה. גב-ים, בעזרת יועץ חיצוני מומחה בתחום, בוחנים האם בפעילות השוכר במושכר קיימת חשיפה או שישנו פוטנציאל לחשיפה בתחום איכות הסביבה, מסווגים את רמת החשיפה של השוכר, ופועלים מולו להקטנת החשיפה. הנהלים עוסקים גם בבקרה תקופתית אחר שוכרים שסווגו כבעלי פוטנציאל לחשיפה, וגם בשלב פינוי המושכר בתום תקופת השכירות.

בניה ירוקה ותקן Leed²⁰ - גב-ים פועלת לקידום היבטי איכות הסביבה באתרים שברשותה, באמצעות פעולות שהיא מבצעת הן בנכסים הקיימים והן בפרויקטים שבייזום. תכנון פרויקט חדש כולל אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרירה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים וכיו"ב.

כלל מבני המשרדים אותם יוזמת גב-ים בשנים האחרונות, מתוכננים לקבלת דירוג Leed. הבניינים הראשון והשני בפארק גב-ים נגב, הבניין הראשון בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מערב בפארק מתם בחיפה, פרויקטים אשר הושלמו לפני מספר שנים, דורגו בדירוג Leed Silver, הבניין השלישי בפארק גב-ים נגב, פרויקט מתם-ים בפארק מתם בחיפה, הבניין הרביעי בפארק גב-ים רחובות ומגדלי מתם מזרח #1 ו-#2 זכו בדירוג Leed Gold, ואילו פרויקט תוה"א 1, בתל-אביב, אשר הושלם בשנת 2019, זכה בדירוג הגבוה ביותר - Leed Platinum.

קיימות - גב-ים פועלת, מזה שנים רבות, לשיפור המערכות הקיימות בפארקים השונים בתחום איכות הסביבה. בין היתר, גב-ים מעודדת שימוש באנרגיה חלופית, למען צמצום הפגיעה בסביבה. על גבי הגגות במבנים רבים של גב-ים התוקנה מערכת סולארית (PV), שמטרתה להפיק אנרגיה חשמלית על-ידי הקרינה מן השמש, ובכך להפחית את השימוש בחשמל באתריה. בפארק גב-ים נגב בוצע חיבור למערכת גז טבעי, שמטרתה הפחתת צריכת החשמל. בנוסף, גב-ים פעלה להתקנת מתקנים למחזור מים במרכזי האנרגיה הקיימים בפארקים השונים. מחזור המים מאפשר שימוש חוזר במים, בין היתר להשקיית הצמחייה הרבה הסובבת את הפארקים ובכך מפחית את השימוש במקורות המים. גב-ים מעודדת את שוכריה לפעול לצמצום הפגיעה באיכות הסביבה, ובתוך כך העמידה בפארקים השונים עמדות טעינה חשמליות לרכבים, לשימוש כלל העובדים בפארק.

8.8.28 מגבלות ופיקוח

גב-ים כפופה למערכת חוקים ותקנות ספציפית לתחום הנכסים המניבים באופן דומה לזו החלה על נכסים ובניין, כמפורט בסעיף 8.6.5 לעיל.

8.8.29 הסכמים מהותיים

8.8.29.1 הסכם בעלי מניות במת"ם

ביום 23 בספטמבר 1998 חתמו גב-ים, מת"ם והחברה הכלכלית לחיפה בע"מ ("החברה הכלכלית") על הסכם השקעה במת"ם בדרך של הקצאת מניות לגב-ים, כפי שעודכן באוגוסט 2007 ("ההסכם"). שיעורי החזקה בהונה המונפק והנפרע של מת"ם הנו 50.1% על-ידי גב-ים והיתרה על-ידי החברה הכלכלית. להלן עיקרי ההסכם:

(א) חמישה מתוך תשעת הדירקטורים במת"ם הינם נציגי גב-ים; החלטות האורגנים של מת"ם מתקבלנה ברוב רגיל, למעט בנושאים שהוסכמו מראש, כגון שינוי תחומי הפעילות של מת"ם או של מרכז הקונגרסים, המצוי בבעלותה והמנוהל על ידה, מתן הלוואות או ערבויות שלא במהלך העסקים הרגיל של מת"ם, החלטה על פירוק מת"ם וכיו"ב.

20 דירוג LEED - דירוג מבנים לפי מאפייניהם הסביבתיים, אשר הונהג על-ידי גוף אמריקאי, מהמובילים בעולם בתחום זה, בשם US GREEN BUILDING COUNCIL. הדירוג מתייחס למאפיינים כגון צריכת מים ואנרגיה, חומרי בניה וגימור, איכות תנאי הפנים וכיו"ב.

החלטות בנושאים הנ"ל יתקבלו באסיפה הכללית ברוב של לפחות 70% מבעלי המניות ובדירקטוריון מת"ם, בהסכמה של הדירקטורים מטעם גב-ים ולפחות מחצית מהדירקטורים מטעם החברה הכלכלית.

ההסכם מקנה לגב-ים זכות סירוב ראשונה במקרה בו החברה הכלכלית תבקש להעביר את מניותיה במת"ם, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו; במקרה בו גב-ים תבקש להעביר את מניותיה במת"ם לצד ג' כלשהו, תהיה לחברה הכלכלית זכות לדרוש כי אותו צד ג' ירכוש גם את המניות המוחזקות על-ידיה בשיעור חלקה היחסי לשיעור המניות המוצעות למכירה על-ידי גב-ים.

(ב) על-פי הסכם בין בעלות המניות מחודש אוגוסט 2007, כפי שהוארך בספטמבר 2013, מת"ם תחלק דיבידנד שנתי לבעלי מניותיה, בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, במשך 8 השנים הבאות, בכפוף להוראות ההסכם ולהוראות כל דין. עם פקיעת תוקפו של הסכם זה, אימץ דירקטוריון מת"ם מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף להוראות כל דין, תחלק מת"ם בשנים 2021-2023 דיבידנד לבעלי המניות בה, בסך 80 מיליון ש"ח בכל שנה.

8.8.30. הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים במהלך העסקים הרגיל של גב-ים, ראה באור 18.ג.2.ב. לדוחות הכספיים.

8.8.31. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בחודש ינואר 2022 פרסמה גב-ים את התכנית האסטרטגית שלה לשנים 2022-2027, כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון גב-ים ("התכנית האסטרטגית"). התכנית האסטרטגית שיקפה את מדיניות גב-ים נכון למועד אישורה - ינואר 2022, כאמור, והיתה מבוססת על הערכות של תחומי פעילותה והסביבה העסקית נכון לאותה עת.

השינויים שחלו בכלכלת העולם בכלל, ובמשק הישראלי בפרט, מאז חודש ינואר 2022 וביתר שאת במהלך שנת 2023 וברבעון האחרון שלה, השפיעו על המגמות המאקרו כלכליות, על ענף הנדל"ן בישראל, על שוק ההון בישראל ובעולם, והביאו לשינויים בכדאיות הכלכלית, לשינויים בתנאי התחרות בשוק ועוד.

דירקטוריון גב-ים דן בהמשך הרלוונטיות של התכנית האסטרטגית, בסביבת אי הוודאות שאופפת את המשק הישראלי מאז 7 באוקטובר 2023, ובעקבותיה - בצורך בבחינה מחודשת של היעדים אותם הציבה לעצמה גב-ים בתכנית זו, נוכח השינוי המהותי בהנחות היסוד העומדות בבסיסה, לרבות ההנחות בדבר האינפלציה ושיעור הריבית, הנחות בדבר קצב הביקושים ועליית דמי השכירות וכיו"ב.

במסגרת הבחינה האמורה, בין היתר החליט דירקטוריון גב-ים, כי במהלך השנה הקרובה (שנת 2024) גב-ים תדחה את הקמתם של פרויקטים מניבים חדשים, אותם תכננה להתחיל בשנה זו, וכן כי כדאיותו של כל אחד מהפרויקטים המתוכננים לשנים הקרובות תיבחן לגופה.

עוד החליט דירקטוריון גב-ים, כי על-אף האמור בתכנית האסטרטגית, ולאור השינויים הצפויים בשוק לאחר המלחמה, יש לבחון את הרחבת פעילותה של גב-ים בתחום הנדל"ן למגורים. נכון למועד דוח זה, גב-ים עוסקת בתכנון ורישוי תב"עות המשביחות קרקעות קיימות שלה, בין היתר באופן שיאפשר הקמתן של אלפי יח"ד ברחבי הארץ. גב-ים תבחן הרחבה של פעילות זו גם לפרויקטים של מגורים והתחדשות עירונית, וזאת הן על גבי קרקעות שלה והן באמצעות בחינת האפשרות לרכוש פרויקטים קיימים, בין היתר כאלו בבעלותה של נכסים ובניין.

היעדים של גב-ים ביחס לשנת 2024, הנם כדלקמן:

8.8.31.1. הקמת פרויקטים בייזום - במהלך שנת 2024 תעסוק גב-ים בהקמתם של 10 פרויקטים בהיקף של כ-430 אלף מ"ר (חלק גב-ים במאוחד), בהשקעה כוללת בסך של כ-4.6 מליארד ש"ח (חלק גב-ים במאוחד).

8.8.31.2. שיווק - גב-ים רואה כיעד ראשון במעלה לשנת 2024 את המשך השיווק של הפרויקטים שבייזום, תוך מתן דגש על פרויקטים שהסתיימו וטרם שווקו במלואם, וכן על פרויקטים שעתידיים להסתיים במהלך השנה, באופן שיאפשר את אכלוסם בסמוך למועד השלמתם.

8.9.36.3. שמירה על הקיים - כמו בשנים קודמות ובייחוד נוכח המשבר במשק, גם בשנת 2024 ממשיכה גב-ים ומציבה את השמירה על הקיים במעלה רשימת יעדיה לשנה זו. גב-ים תמשיך, כבכל שנה, להפנות מאמצים לשמירה על הלקוחות הקיימים, על דמי השכירות הנגבים ועל אחוזי התפוסה הגבוהים.

8.9. תחום הבניה למגורים

לנכסים ובניין פעילות בתחום הבניה למגורים בישראל, המדווחת כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים.

8.9.1 ביום 17 באוגוסט 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין 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. בהתאם, חלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום הבניה למגורים בישראל מוצגות בדוח על המצב הכספי נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

8.9.2 בחודש נובמבר 2022, נכסים ובניין התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לה ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין וזכויותיה של חברת 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. נכון למועד הדוח, קיבלה נכסים ובניין סך של 10 מיליון ש"ח. בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם קבלת אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("התנאים המפסיקים" ו-"המועד לקיום התנאי המפסיק", בהתאמה). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם ראוי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב- 3 חודשים נוספים. בחודש פברואר 2023, התקבל מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אישור לתוכנית איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים הכלולים בפרויקט, המהווה חלק מהתנאים הנדרשים להשלמת ההסכם. ביום 7 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת"). בהתאם להוראות התוספת, סיכמו הצדדים על ביטול התנאים המפסיקים. כמו-כן, ויתר הרוכש על זכויות ביטול ההסכם החד-צדדיות שהוקנו לו בהתקיים אירועים מסוימים, בהתאם להוראות ההסכם. בהתאם לכך נקבע בתוספת, כי השלמת ההסכם תבוצע עד ולא יאוחר מיום 31 במרס 2024, ובמסגרתה תועבר לידי נכסים ובניין יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח (אשר אינה כוללת את רכיב התמורה המותנה ברווחיות הפרויקט או זכאית נכסים ובניין, כמפורט לעיל. זאת, כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין בלבד.

8.9.3 ביום 15 בינואר 2023, התקשרה נכסים ובניין בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לה ("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 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 קבלת בטוחות ("הלוואת המוכר"). ביום 13 ביולי 2023, נפרעה הלוואת המוכר במלואה. בגין העסקה, נכסים ובניין כללה, במועד השלמת העסקה, ברבעון הראשון של שנת 2023, רווח בסך של 107 מיליון ש"ח.

8.9.4 ביום 30 במרס 2023, התקשרה נכסים ובניין יחד עם שותפיה לקרקע ("השותפים"; וביחד: "המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לה ("הרוכש") למכירת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ-420 יחידות דיור במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של נכסים ובניין בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166 מיליון ש"ח (65%). התמורה שולמה לנכסים ובניין כדלהלן: בחודש מרס 2023 שולם לה 17 מיליון ש"ח; בחודש מאי 2023 - 16 מיליון ש"ח; ובחודש נובמבר 2023 - 70 מיליון ש"ח (בניכוי סילוק המשכנתאות ואחרות). בחודש נובמבר 2023 העסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור, נכסים ובניין רשמה ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 49 מיליון ש"ח.

8.10 פעילות נכסים ובניין בתחום הבניה למגורים בישראל

8.10.1 מבנה תחום הבניה למגורים בישראל

בתחום הבניה למגורים בישראל פועלים גופים רבים היוזמים ומקימים שכונות מגורים ופרויקטים למגורים מסוגים שונים. בישראל קיימות חברות יזמיות שחלקן בעלות זרוע ביצועית וחלקן, כדוגמת נכסים ובניין, מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבניה.

8.10.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הבניה למגורים בישראל וברווחיות

להערכת נכסים ובניין, הפעילות בתחום הבניה למגורים ורמות הביקוש מושפעות מהגורמים החיצוניים העיקריים הבאים: (1) רגולציה ממשלתית המשפיעה על מחירי זירות וקרקעות, לרבות הוראות מיסוי בקשר אליהן; (2) מצב

כלכלי - הכנסות קבועות של משקי הבית בישראל וביטחון ביכולת שימור ההכנסה האמורה, הם הגורמים היסודיים הקובעים את הביקוש ליחידות דיור בטווח הארוך; (3) תנודות במדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן; (4) תנודות במחירי חומרי גלם בעולם ועלויות השינוע; (5) זמינות כח אדם מיומן בענף הבניה; (6) תנודות בשער החליפין של האירו והדולר, המשפיעים על כדאיות ההשקעה של תושבי חוץ; (7) שינויים בשערי ניירות ערך בבורסה, דבר המשפיע על תחושת העושר והביטחון הכלכלי של הציבור; (8) קצב גידול האוכלוסיה והיקפי העליה לישראל; (9) שינויים בשיעור הריבית הממוצעת למשכנתאות של רוכשי דירות; (10) מגבלות על גובה והרכב המשכנתאות שהבנקים מורשים להעניק; (11) מיסוי דירות להשקעה; (12) יוזמות ממשלתיות להוזלת מחירי הדיור כגון "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" ו-"דירה בהנחה"; ו-(13) רמת הביקושים מקרב תושבי חוץ, אשר מושפעת, בין היתר מרגולציה.

8.10.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הבניה למגורים בישראל והשינויים החלים בהם

נכסים ובניין מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים בקשר עם פעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, אשר תרמו לתוצאותיה והיו בעלי השפעה חיובית, הינם: (1) הקמת שכונות איכותיות ופרויקטים באזורי ביקוש; (2) ניצול הנסיון וההתמחות בהקמת שכונות מגורים ברמה גבוהה; (3) המוניטין והמיתוג של נכסים ובניין בקרב רוכשי הדירות והגורמים הפעילים בענף; (4) עוצמתה הפיננסית של נכסים ובניין המעניקה תחושת ביטחון לרוכשי הדירות ולבעלי קרקעות; (5) איכות התכנון וההקפדה על פרטים בתכנון יחידות המגורים; (6) יכולת שיווק גבוהה המעניקה לנכסים ובניין יתרון על מתחריה; (7) עבודה עם קבלנים מהמובילים בענף; (8) מתן שירות ברמה גבוהה ללקוחותיה; (9) התמחות בתחום פרויקטים להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי).

8.10.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום הבניה למגורים בישראל ושינויים החלים בהם

להערכת נכסים ובניין, גופים הפועלים בתחום היזמות בענף הבניה למגורים נדרשים בעיקר להון עצמי ולאיתנות פיננסית, המאפשרים את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו-כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי ולעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור וכן פעילות בתחום ההתחדשות העירונית. נכסים ובניין מעריכה, כי מיצובה העסקי והפיננסי גבוה.

מחסומי היציאה מתחום הבניה למגורים הינם בעיקר התקשרויות חוזיות עם רוכשי דירות בפרויקטים שטרם הסתיימו ובעלי דירות בקשר עם הקמת פרויקטים בהתחדשות עירונית וכן התקשרויות עם ספקים וקבלנים (אשר מגבילות את האפשרות לצאת מן הפרויקט) כמו גם הצורך לממש מלאי קרקעות בתנאי שוק משתנים.

8.10.5 מבנה התחרות בתחום הבניה למגורים בישראל ושינויים החלים בו

תחום היזמות בענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבניה וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר חשופים גם לתחרות מול היצע של דירות "יד שנייה". להערכת נכסים ובניין, התחרות גורמת לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של החברות הפועלות בתחום.

התחרות בישראל קיימת כאמור, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפרישה ארצית ובהיקף גדול, והן מול חברות יזמיות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. התחרות נסובה בעיקר על מחירי הקרקעות ויחידות הדיור ובפרויקטים של התחדשות עירונית, על התמורה שיקבלו בעלי הזכויות. מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. חוסנה הפיננסי של נכסים ובניין, המוניטין הטוב שלה, מיקום הפרויקטים שלה (בעיקר באזורי הביקוש במרכז הארץ) ותכנון קפדני בהקמת שכונות המגורים ויחידות הדיור, מקנים לה יתרונות תחרותיים בתחום.

8.10.6 תמצית תוצאות הפעילות

לפרטים אודות תמצית תוצאות הפעילות של נכסים ובניין בתחום הבניה למגורים בישראל, ראה סעיף 8.4 לעיל.

8.10.6.1 מוצרי נכסים ובניין בתחום הבניה למגורים בישראל

לנכסים ובניין פעילות בתחום ההתחדשות העירונית, כמפורט בסעיף 8.10.10 להלן. המוצרים הנמכרים על-ידי נכסים ובניין במסגרת פעילותה בתחום הבניה למגורים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית, הם יחידות הדיור המוצעות למכירה. יחידות הדיור מוקמות הן במתכונת של שכונות מגורים שלמות הכוללות פיתוח סביבתי מלא ושירותים קהילתיים נלווים (גנים ציבוריים, שבילים, מדרכות ומגרשי חניה) והן בפרויקטי מגורים קטנים יותר ופרויקטי פינוי-בינוי. סוגי הפרויקטים בהם פועלת נכסים ובניין בתחום זה הינם מגוונים וכוללים בניה על קרקע שנרכשת או נחכרת לטווח ארוך על-ידי נכסים ובניין, עסקאות קומבינציה מסוגים שונים וכן בדרך של התקשרות עם בעלי דירות במתחמים המיועדים לפרויקטי פינוי-בינוי.

בחלק מהפרויקטים פועלת נכסים ובניין ביחד עם שותפים, כאשר ניהול הפרויקטים ושיווקם מבוצע, בדרך כלל, על-ידי נכסים ובניין. מימון הבניה של הפרויקטים מבוצע הן באמצעים עצמיים של נכסים ובניין והן באמצעות ליווי בנקאי לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של הפרויקטים אשר נכסים ובניין שותפה בהם, על 1,198 יחידות דיור (חלק נכסים ובניין 459 יח"ד בנטרול חלק הבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית), מהן 52 יחידות דיור מצויות בבניה (חלק נכסים ובניין והשותף 48 יח"ד), מהן נמכרו 40 יחידות דיור, כמפורט בטבלאות להלן.

בשנת 2021 החלה בנייתו של פרויקט ביאליק 9 בקריית אונו. לפרטים ראו סעיף 8.10.7 להלן.

בשנת 2023 נמכרו 4 יחידות דיור בהיקף של 21 מיליון ש"ח, לעומת 16 יחידות דיור בהיקף כספי של 49 מיליון ש"ח בשנת 2022. בשנת 2023 אוכלסו 2 יחידות דיור, בדומה לאיכלוס בשנת 2022.

הכנסות נכסים ובניין ממכירת יחידות דיור ומקרקעין שזקפו לדוח רווח והפסד בשנת 2023, הסתכמו בכ-61 מיליון ש"ח, לעומת כ-415 מיליון ש"ח בשנת 2022.²¹

מדיניות מימון הפרויקטים בתחום פעילות זה הינה ככלל מימון באמצעות בנק מממן, המלווה את הפרויקט לאורך הקמתו ומעמיד כאשראי את רוב עלות ההקמה, מעבר לתקבולים מרוכשי הדירות, במתכונת של ליווי בנקאי סגור. יתרת עלות ההקמה מועמדת כהון עצמי על-ידי נכסים ובניין.

8.10.7 פרויקטים בבניה בישראל

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נכסים ובניין בונה 52 יחידות דיור בקריית אונו, כמפורט בטבלאות שלהלן.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)

סך הכל	
52	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
18	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (במיליוני ש"ח) (חלק נכסים ובניין)
-	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (במיליוני ש"ח)
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
8	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2023 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

21 החל משנת 2017 מיישמת נכסים ובניין את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, לפיו מוכרות ההכנסות ממכירת דירות על בסיס התקדמות השיווק והבניה שלהן.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים כלליים על הפרויקטים (לפי 100%)

שם פרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניה	מועד סיום משוער	סך הכל בפרויקט	חלק נכסים ובניין האפקטיבי בפרויקט (%)	מ"ר ממוצע ליחידה	שיעור ביצוע הנדסי ליום 31.12.23	סה"כ יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סך הכל יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סך הכל הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	סך הכל עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	שיעור הון עצמי מעלויות שהושקע בפרויקט	סך הכל רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סך הכל שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי מושקע (במיליוני ש"ח)
									ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סמוך למועד פרסום הדוח							
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	1969	יוני-21	אפריל-24	52 (חלק מתפנים 4)	83.3	128	90%	37	40	-	7	134	101	-	33	25%	40

(* חלק לקוחות חיצוניים כ- 128 מיליוני ש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 - נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים (לפי 100%)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.23 (במיליוני ש"ח)			מחיר מכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה ללא מע"מ (ש"ח)	הכנסות מחוזים חתומים (במיליוני ש"ח)			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים ליום 31.12.23						
		קרק, ע, היט לים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו		שטרם הוכרו	הכנסות מחוזים, שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים				
רמת אילן בניין 1	קריית אונו	26	55	-	25,296	21,884	102	3	12	15	22	20,280	32	7	22%

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לעלויות צפויות, צפי הכנסות ורווח גולמי צפוי בקשר עם הפרויקט, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות נכסים ובניין ובהתחשב במחירי הדירות שכבר נמכרו ובמצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שנכסים ובניין חשופה להם, כמפורט בסעיף 8.20 להלן.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובניין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
102	*201 (חלק מתפנים 66)	102	*201 (חלק מתפנים 66)	65%	לא	**	**	9	פינוי בינוי (98.5% חתימות)	תל אביב	פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 135 יח"ד, מהן 28 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.
** יקבע לאחר השלמת החתמת 100% מהדיירים.

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובניין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
102	*232 (חלק מתפנים 76)	102	*232 (חלק מתפנים 76)	65%	לא	דצמ-28	ספטמבר 2024	15	פינוי בינוי (100% חתימות)	תל אביב	505 ת"א

* חלקו של היזם בפרויקט הנו 156 יח"ד, מהן 32 יח"ד מיועדות להשכרה. בנוסף, בפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר.

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובניין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
119	66	119	66	83.3%	לא	2027	2025	2	1965	קרית אונו	חנה סנש

מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	חלק נכסים ובניין האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום משוער	מועד תחילת בנייה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים (מיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם פרויקט
119	46	119	46	83.3%	לא	2027	2025	1	1965	קרית אונו	השקד

פרויקטים בתכנון - נתונים על הכנסות ועלויות ליום 31 בדצמבר 2023 (לפי 100%)

סך הכל שיעור רווח גולמי	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח)	סך הכל הכנסות (במיליוני ש"ח)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזה מכירה מחייבים		חוזה חתומים (ככל שנחתמו) חוזה מכירה מחייבים		מספר חוזים חתומים מוקדמים	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	סך הכול יתרת עלויות שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)			שם פרויקט
			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו	תכנון ואחרות				עלויות מימון שהווננו	קרקע, היטלים ופיתוח		
												מחיר ממוצע משוקלל למ"ר דירות למכירה ודירות להשכרה (ללא מע"מ) (בש"ח)		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (במיליוני ש"ח)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו
20%	98	588	46,984	588	-	-	-	-	479	9	-	-	פינוי בינוי דפנה מתחם 502 (שם זמני)
18%	112	734	49,045	734	-	-	-	-	605	15	-	-	פינוי בינוי דפנה מתחם 505 (שם זמני)
בתכנון	בתכנון	790	53,000	בתכנון	-	-	-	-	בתכנון	2	-	-	פינוי בינוי דפנה מתחם 501 (שם זמני)

חלק מהנתונים המפורטים בטבלה זו, לרבות בין היתר, המידע הנוגע לצפי הכנסות ורווח צפויים, הנו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הערכות נכסים ובניין, בהתחשב במצב השוק סמוך למועד פרסום הדוח. הערכות נכסים ובניין עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון, כמפורט בסעיף 8.20 להלן.

להלן הכנסותיה הצפויות של נכסים ובניין בגין חוזי מכירה מחייבים :

שנה	רבעון	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל / שהתקבלו בגין חוזי מכירה מחייבים (מיליוני ש"ח)
שנת 2024	רבעון 1	-	6
	רבעון 2	-	38
	רבעון 3	-	-
	רבעון 4	-	-
שנת 2025	-	-	-
שנת 2026	-	-	-
שנת 2027	-	-	-
שנת 2028 ואילך	-	-	-
סך הכל	-	-	44

הערכות נכסים ובניין בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד. הערכות נכסים ובניין האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה, סמוך למועד פרסום הדוח, אך אין כל ודאות כי הערכות אלה אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת נכסים ובניין דוגמת הפרה של חוזי המכירה על-ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 8.20 להלן.

עתודות קרקע לבניה למגורים בישראל

8.10.9

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסים ובניין עתודות קרקע להקמת 816 (חלק נכסים ובניין 543) יחידות דיור בפרישה ארצית, לרבות יחידות בתכנון שמכירתן טרם החלה, אשר לגבי מרביתן קיימות תכניות בניין עיר תקפות. עתודות הקרקע מתחלקות לשלושה סוגים עיקריים: (1) קרקעות בבעלות (לבד או ביחד עם שותפים); (2) קרקעות שהזכויות בהן הן על-פי הסכם פיתוח או חכירה מרמ"י, בין שהזכויות נרכשו ישירות בדרך של זכייה במכרז של רמ"י ובין שנרכשו מצד שלישי שרכש אותן מרמ"י; ו-(3) קרקעות שנרכשו מבעלי זכויות בקרקע במתכונת של הסכם קומבינציה בעין או בתמורה לתקבולים מהמכירות של יחידות הפרויקט.

8.10.9.1

לנכסים ובניין קרקעות חקלאיות בשלושה אתרים, בשטח כולל של כ-301 דונם (כ-87 דונם בבעלות והיתר בחכירה מרמ"י).

לגבי חלק מהקרקעות מתקשרת נכסים ובניין עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכמי קומבינציה המקנים לבעלי הזכויות בקרקע זכות לקבלת חלק מתקבולי המכירות של דירות המגורים או חלק מהשטחים הבנויים שייבנו בפרויקט, או שילוב של שתי האפשרויות האמורות. חלק מהעסקאות כאמור מותנות בשינוי ייעוד המקרקעין במועדים שנקבעו בהסכמים. הזכויות בקרקע מועברות לנכסים ובניין, בדרך כלל, עם השלמת ההתחייבויות של נכסים ובניין כלפי בעלי הזכויות הקבועות בהסכם, ולעיתים במועד שבו מתחיל שלב הביצוע בפועל (וזאת כנגד ערבות שניתנת לבעלי הזכויות להבטחת התמורה אשר מגיעה להם בהתאם לתנאי ההסכם עימם). בהסכמים מסוג זה, בדרך כלל, רמת הסיכון הגלומה בפרויקט קטנה כנגד הקטנת רמת הרווחיות הפוטנציאלית.

להלן פירוט עתודות הקרקע הקיימות, המיועדות לבניית יחידות דיור של נכסים ובניין (כולל יחידות דיור במסגרת עסקאות קומבינציה שבהן התקשרה נכסים ובניין והצפויות להתחלת שיווק בטווח הקצר), נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

עתודות קרקע - נתונים כלליים:

מתוכנן			זכויות בניה				עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום האחרון של מועד הדיווח (במיליוני ש"ח)					הנתונים לפי 100%		
מצב תכנוני מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי											
סטטוס הליך תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	שטח בניה עילי במ"ר	חלק תאגיד אפקטיבי	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	ירידות ערך	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו	עלות מקורית	מועד רכישה	מיקום	שם הפרויקט
קיימת תכנית מאושרת. נכסים ובניין פועלת למימוש התכנית.	119	46 (חלק מתפנים 3)	119	46 (חלק מתפנים 3)	7,152	83.3%	1	-	1	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן רחבת השקד ⁽¹⁾
קיימת תכנית מאושרת. נכסים ובניין פועלת למימוש התכנית.	119	66 (חלק מתפנים 2)	119	66 (חלק מתפנים 2)	10,272	83.3%	2	-	2	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן חנה סנש
נכסים ובניין פועלת אל מול הרשויות להסכמי פיתוח בגין המגרשים		-	-	-	-	83.3%	1	-	1	-	-	1965	קריית אונו	רמת אילן רסיסים לבניית קוטזיים
		112		112			4		4					סך הכל

(1) כולל שטח מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר, מהם חלק היזם כ-100 מ"ר.

נכסים ובניין מקדמת בשנים האחרונות שלושה מתחמים גדולים בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי) - מתחם הרחובות דפנה - ארלוזורוב בתל-אביב, בנחלת יהודה שבראשון לציון וכן מתחם נוסף בפתח תקוה. לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט נחלת בראשון לציון, ראה באור 10.א.1.א. לדוחות הכספיים.

פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון - הפרויקט הינו בהיקף של 800 יח"ד, מתוכן כ-237 יח"ד לבעלי דירות קיימים וכ-563 יח"ד למכירה. כמו-כן וכחלק מהתוכנית, כולל הפרויקט 6,500 מ"ר משרדים וכ-600 מ"ר שטחי מסחר. התב"ע קיבלה תוקף בחודש נובמבר 2018 והוועדה המקומית אישרה להפקיד בתנאים תכנית איחוד וחלוקה ונספח שלביות.

לפרטים אודות הסכם מכר למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברת בת בבעלות מלאה שלה בפרויקט זה ותוספת לו, ראו סעיף 8.9.2 לעיל.

פרויקט רמת ורבר פתח תקוה - בחודש יולי 2020, חתמה נכסים ובניין על הסכם כניסה לשותפות בפרויקט התחדשות עירונית בפתח תקוה הכוללת שני מתחמים אשר ביחד כוללים כ-550 יחידות דיור וכן שטחי תעסוקה ומסחר. חלקה של נכסים ובניין בשותפות הנו 60%. במתחם אחד, הכולל 210 יחידות דיור, לנכסים ובניין מעל 70% חתימות. המתחם השני בחר לצאת למכרז יזמי ובעלי הזכויות התקשרו עם יזם אחר. בחודש דצמבר 2021 הוגשה תב"ע מתארית להתנגדויות וכן הוגשה תב"ע מפורטת לעיון הוועדה המקומית.

העירייה הפקידה להתנגדויות את תכנית המתאר הכוללת 17 מתחמים לפינוי-בינוי, ונכסים ובניין הפקידה בעירייה תכנית מפורטת למתחם בו היא פועלת.

פרויקט דפנה ארלוזורוב בתל-אביב - חלקה של נכסים ובניין בפרויקט הוא 65%. מתחם הפרויקט מחולק ל-6 תתי-מתחמים (כל אחד: "מתחם") בהיקף כולל של 1,433 יח"ד. התב"ע לפרויקט קיבלה תוקף בשנת 2015 ובהמשך אושרה גם תוכנית עיצוב אדריכלית לכלל המתחמים. נכסים ובניין פועלת בשלושה מתחמים הכוללים 824 יח"ד (חלק נכסים ובניין 360 יח"ד). נכסים ובניין הגישה בקשה להיתרי בניה ביחס למתחם הראשון, הכולל כ-232 יחידות דיור וכ-300 מ"ר שטחי מסחר. למועד זה, התמלאו והושלמו על-ידי נכסים ובניין מרבית התנאים לצורך קבלת היתרי הבניה, בהתאם לבקשה שהגישה. שיעור החתימות של בעלי הדירות הקיימים במתחם האמור עומד על 100%, ובכפוף לקבלת ההיתר ופינוי בעלי הזכויות יחל ביצוע הפרויקט. נכסים ובניין פועלת להשגת מימון וליווי בנקאי לתחילת ביצוע המתחם הראשון.

לנכסים ובניין חתימות של 98.5% במתחם נוסף אותו היא מקדמת. נכסים ובניין פועלת להבנות עם בעלי הזכויות לאחר שהתגלעו מחלוקות עם בעלי הזכויות. כמו-כן, נכסים ובניין פועלת במתחם נוסף להשלמת חתימות הדיירים ועד כה לנכסים ובניין 85% חתימות והיא מקדמת בו את תכנון הפרויקט לצורך הגשת בקשה להיתר.

יובהר, כי בכוונת נכסים ובניין להמשיך לקדם ולהשיא רווחים ביחס לכל אחד מהמתחמים בנפרד והתקדמות הפרויקט אינה תלויה בהשלמת חתימותיהם של כלל הדיירים בכל המתחמים יחדיו, אלא ביחס לכל מתחם בפני עצמו.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים על-ידי נכסים ובניין:

שם הפרויקט	מיקום	חלק נכסים ובניין (%)	סוג הפרויקט	שלב סטטוטורי	מספר דירות לפני	מספר דירות אחרי	שיעור חתימות (נוכחי) (%)
דפנה-ארלוזורוב ⁽¹⁾ 505	תל אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	76	232	100%
פרויקט דפנה - ⁽²⁾ 502	תל-אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	66	201	98.5%
דפנה-ארלוזורוב ⁽³⁾ 501	תל אביב	65%	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	128	391	87%
נחלת יהודה ⁽⁴⁾	ראשון לציון	100% ⁽⁵⁾	פינוי בינוי	תבי"ע בתוקף	214	800	65%
רמת ורבר	פתח תקוה יצחק שדה	60%	פינוי בינוי	תבי"ע בהפקדה	60	210	72%

⁽¹⁾ במתחם 505, לנכסים ובניין חתימות בשיעור של 100%. במתחם זה, אושרה תכנית עיצוב פרטנית והתקבלה החלטת ועדה להיתר, בכפוף למילוי תנאים. נכסים ובניין פועלת לתחילת הוצאתו לפועל של הפרוייקט ובמסגרת זו החלה במכירה מוקדמת של יחידות דיור. הפרויקט כולל 232 יחידות דיור, מתוכן 76 יחידות דיור לבעלי הזכויות ו-32 דירות להשכרה, בשטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-40 מ"ר מבנה ציבור.

⁽²⁾ במתחם 502 לנכסים ובניין 98.5% חתימות (כאשר לגבי דייר יחיד, אשר טרם חתם, התנהלה תביעת "דייר סרבן", שבשלב זה, לאור בקשת נציגות המתחם, הופסקה. לאור חילוקי דעות בין חברי הנציגות, נבחרה נציגות חדשה והיא בוחנת החלפת בא-כח הבעלים). המתחם כולל 201 יחידות דיור ו-300 מ"ר מסחר. בכפוף להשלמת 100% מהחתימות במתחם, הגעה להבנות עם הנציגות החדשה וחינוך הבקשה להיתר, נוה תוכל להמשיך ולקדם את הוצאתו לפועל של הפרויקט.

⁽³⁾ במתחם 501 נכסים ובניין פועלת לחתימה מחודשת על הסכמי פינוי-בינוי. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח נכסים ובניין השיגה את הרוב הדרוש ושיעור החתימות עומד על כ-87%. מתחם זה כולל 391 יחידות דיור, מתוכן 128 לבעלי הזכויות, 209 דירות למכירה ו-54 דירות להשכרה ושטחי מסחר של כ-600 מ"ר.

⁽⁴⁾ לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין בחודש נובמבר 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בפרויקט, ראה באור 10.א.1. לדוחות הכספיים.

⁽⁵⁾ ראה באור 18.ב.3. לדוחות הכספיים.

האמור בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים הקיימים בידי נכסים ובניין וכן הערכות והנחות הנהלת נכסים ובניין, נכון למועד זה. אין כל ודאות כי אלה אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת נכסים ובניין ובהם, בין היתר, הדרישה להחתמת רוב מכריע של הדיירים הקיימים בפרויקט על הסכמים מחייבים, הליכי תכנון מורכבים הייחודיים לפרויקטים של התחדשות עירונית, הסדרי מיסוי מיוחדים וכן השפעת יתר המתחרים הפועלים בתחום זה. המידע בדבר היקף יחידות הדיור הצפוי וכן עיתוי תחילת ההקמה והליווי של כל פרויקט ושיווקו, תלוי בזכויות המותנות בקבלת אישורים מגורמים שונים. לפיכך, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות והנתונים המפורטים לעיל, וזאת בין היתר, אם יחול שינוי באחת או יותר מההנחות והערכות כאמור, אם לא יתקבלו היתרי בניה ו/או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון שנכסים ובניין חשופה להם, כמפורט בסעיף 8.20 להלן.

פרטים נוספים אודות ליווי בנקאי של הפרויקטים לבניה למגורים בישראל של נכסים ובניין, המצויים בשלבי ביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2023

להערכת נכסים ובניין, ביכולתה להעמיד את ההון העצמי הדרוש לביצוע הפרויקטים המתוכננים.

להלן רשימת הפרויקטים בעלי ליווי בנקאי סגור (במיליוני ש"ח)

קבלן ביצוע				יתרת אשראי כספי לניצול נכון ליום 31 בדצמבר 2023	ניצול אשראי כספי נכון ליום 31 בדצמבר 2023	סך הכל מסגרת אשראי כספי	הפרות של הסכם הליווי	Non Recourse	תנאי ביצוע כמותיים וכספיים	נכסים משועבדים	השקעת הון עצמי (במיליוני ש"ח)	חלק נכסים ובניין	שם הפרויקט
הצמדת תמורה	כיסוי אחריות בגין בדק על- ידי קבלן	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	נכסים ובניין משמשת כקבלן ראשי										
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	לא	5	15	20	אין	כן	עמידה בתקציב הכנסות והוצאות של הפרויקט, לוחות זמנים וקצב מכירות.	מלוא זכויות נכסים ובניין במקרקעין ובפרויקט	כ-6	83.3%	ביאליק 9, קריית אונו

את פעילותה העסקית כתברה יזמית בתחום הנדל"ן בישראל, מבצעת נכסים ובניין באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירותים נוספים. לצורך עבודות הבניה מתקשרת נכסים ובניין עם חברות קבלניות, בדרך כלל, בדרך של התקשרות ב"הסכמים פאושליים" (מחיר סופי וקבוע תמורת כלל העבודה הכרוכה בביצוע הפרויקט, לרבות שירותי אחריות ובדק המחויב על פי חוק). אשר על כן, אין לנכסים ובניין בדרך כלל פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם.

מחירי הבניה עליה מסכמת נכסים ובניין עם הקבלנים, צמודים לשינויים במדד תשומות לבניה למגורים ("מדד הבניה"). אל מול זאת, על פי תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("התיקון" ו-"חוק המכר דירות", בהתאמה) מחודש יולי 2022, רק חלק מהתמורה המשתלמת על פי הסכמי המכר בהם מתקשרת נכסים ובניין ניתן להצמדה לשינויים במדד הבניה, כך שלנכסים ובניין חשיפה מסוימת לשינויים במדד הבניה כמפורט להלן. התיקון, בין היתר, מתייחס להגבלת ההצמדה למדד הבניה, כדלקמן: (1) בחוזה המכר ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשוני ממחיר הדירה שכלל לא יוצמד למדד הבניה; (2) בכל מקרה, לא ניתן יהיה להצמיד את מחיר הדירה למדד הבניה שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש; (3) פרט לאמור, מוכר לא רשאי לגבות מקונה הדירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום מעל שבעה ימים.

במהלך שלוש השנים האחרונות עלה מדד הבניה בשיעור מצטבר של 12.8% בהשוואה לעלייה בשיעור של כ-11.4% במדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 עלה מדד הבניה בכ-2% ומדד המחירים לצרכן עלה בכ-3%.

התייקרויות חומרי הגלם ועלויות העבודה והשפעתם על מדד הבניה גרמו לירידה במספר קבלני המשנה בשוק הבניה, והשפיעו באופן ישיר על הקבלנים הראשיים ובאופן עקיף על עלויות ההקמה של הגורמים היזמיים בענף, ובהתאם גם על נכסים ובניין.

ספקיה העיקריים של נכסים ובניין בארץ הנם קבלני הביצוע וספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, מפקחים, אדריכלים ויועצים), עימם היא מתקשרת בכל אחד משלבי ההקמה של הפרויקטים. ספקים אלו נבחרים, לרוב, מתוך רשימה של קבלנים וספקים הנמנים עם הגדולים והמובילים בתחומם. מערך ההנדסה של נכסים ובניין מלווה את הפרויקטים בכל שלבי ההקמה באופן צמוד.

חוק המכר דירות מטיל אחריות על מוכר דירה, ביחס לליקויי בניה שהתגלו לאחר מסירתה של דירה לידי הרוכש ועל המוכר לתקן את הליקויים שהתגלו בתוך פרק זמן סביר אשר משתנה בהתאם לחומרת הליקויים. נכסים ובניין פועלת באמצעות קבלני ביצוע ונוהגת לקבל מהקבלנים ביטחונות לשלב ביצוע עבודות הבניה ולשלב תקופת הבדק והאחריות, כהגדרתם בחוק המכר דירות, על פי רוב באמצעות ערבות בנקאית בשיעור מסוים מהיקף החוזה עם הקבלן. לאור העובדה, כי האחריות לתיקון ליקויי בניה על פי ההסכמים בין נכסים ובניין לקבלנים, הינה של הקבלנים, נכסים ובניין אינה רושמת הפרשה בספרים בגין אחריות הבדק. בנוסף, מבטחת נכסים ובניין את הפרויקטים בעצמה במועד הקמתם וגובה דמי השתתפות מהקבלנים.

לנכסים ובניין לא קיימת תלות באף ספק ו/או נותן שירותים.

8.11 פעילות בחו"ל

בתקופת הדוח, פעלה נכסים ובניין בתחום הנכסים המניבים בחו"ל באמצעות צוות ניהולי שלה ו/או שותף מקומי, שנעזר בחברות ניהול ותחזוקה וכן בחברות תיווך וייעוץ מקומיות. נכון למועד הדוח, ולאור התקשרויות למכירת מרבית הקרקעות וכן נכסים מניבים של נכסים ובניין בהודו ובארה"ב, בהתאמה, התנהלות נכסים ובניין בתחום נעשית באמצעות צוות מצומצם בלבד.

8.11.1 הודו

להלן פירוט בעניין עתודות הקרקע בהודו המיועדות למשרדים, מסחר ולוגיסטיקה:

בחודש נובמבר 2006 התקשרה נכסים ובניין עם Electech Real Estate B.V, חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן ("אלקטרה") ועם צד שלישי ("הצד השלישי") בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם יזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ("הסכם שיתוף הפעולה"). הסכם שיתוף הפעולה מסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים בכל הנוגע לניהול פעילות הנדל"ן והחברות שתוקמנה לצורך כך ובכלל זה: (1) הוראות בדבר אי תחרות; (2) מגבלות על העברת מניות בחברות שתוקמנה כאמור כגון: תקופת חסימה, זכות הצעה הראשונה וזכות הצטרפות; (3) הוראות בדבר חלוקת דיבידנדים; (4) הסכמות בדבר דרך ניהול החברות האמורות ופעילות הנדל"ן בהודו, אשר תבוצע על-ידי הצד השלישי; ו-(5) הוראות בדבר דרך מימון של החברות שתוקמנה לצורך פעילות הנדל"ן בהודו.

בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקמה חברת PBEL Real Estate Limited ("PBEL RE" או "החברה הכלולה"). לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם אלקטרה, שהינה חברה בשליטת אלקו, ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

PBEL RE, חברה המאוגדת במאוריציוס, הנה חברה כלולה המוחזקת על-ידי נכסים ובניין בשיעור של 45% ומחזיקה בכ-90.66% מהזכויות בחברה הודית משותפת בשם PBEL Property Development (India) Private Limited ("PBEL India") באמצעות חברת PBEL Holdings Limited, חברה בשליטתה המלאה ("PBEL Holdings"). יתרת ההחזקות ב-PBEL India (בשיעור של 9.34%) מוחזקות על-ידי שותף הודי מקומי ("השותף המקומי"), ובמקרים מסוימים ייתכן גידול בהחזקות PBEL RE, בשיעור של 6.16% נוספים בהון המניות של PBEL India. בשנים האחרונות פועלת PBEL India למכירת כלל הפרויקטים שלה.

בעקבות יישום הוראת תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי תקן 28, בחודש ינואר 2019, הפחיתה נכסים ובניין בספריה את מלוא יתרת השקעתה בהודו.

למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה הכלולה באמצעות חברות בנות זרות ב-2 עתודות קרקע פרטיות, הממוקמות בעיר צ'נאי בהודו. הקרקעות מיועדות להקמת פרויקטים למגורים, למסחר ושימושים נוספים.

צ'נאי - בחודש יוני 2017, חתמה PBEL India על הסכם למכירת הזכויות בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי, הכוללים שטח של כ-33 אקר, בו קיימות זכויות לבניית כ-2,200 יחידות דיור וכן חטיבת קרקע הסמוכה לפרויקט המגורים בשטח של כ-10 אקר, המיועדת לשימוש מסחרי ("הפרויקטים בצ'נאי"), לשותף המקומי בפרויקטים ("הרוכש"), בתמורה כוללת של 45 מיליון דולר (חלק נכסים ובניין כ-21 מיליון דולר) ("עסקת צ'נאי").

במועד חתימת ההסכם השלימה PBEL India את מכירתם של שבעה בנייני מגורים שנמצאים בשלבי פיתוח שונים, בתמורה כוללת (100%) של כ-6.7 מיליון דולר ובשנת 2019 התקבל סך נוסף (100%) של כ-1 מיליון דולר. לאור חולשת שוק הנדל"ן בצ'נאי, התקשה הרוכש לעמוד במועדי התשלום שנקבעו וכל עיכוב בהשלמת העסקה. לפיכך הצדדים ניהלו, לבקשתו של הרוכש, משא ומתן בדבר עדכון מועדי התשלום של העסקה.

ביום 6 ביולי 2023 התקשרה PBEL India בעדכון לעסקת צ'נאי, במסגרתו הופחתה יתרת תמורת העסקה מסך של 37.2 מיליון דולר (חלקה של נכסים ובניין כ-17.7 מיליון דולר) לסך של 22 מיליון דולר (חלק נכסים ובניין כ-10.4 מיליון דולר) ("ההסכם", "התמורה המקורית" ו-"התמורה", בהתאמה) והוסכם כי תשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של נכסים ובניין כ-6.2 מיליון דולר) ותשלום נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של נכסים ובניין כ-4.2 מיליון דולר). יצוין, כי עד למועד זה, מתוך יתרת התמורה המופחתת כאמור, התקבל תשלום בסך של כ-2.3 מיליון דולר בלבד (חלקה של נכסים ובניין כ-1 מיליון דולר), אולם, בהמשך לשיח שהתקיים עם הרוכש, נכסים ובניין מעריכה כי יתרת התשלום הראשון תשולם על-ידי הרוכש בשנת 2024. החברה הכלולה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי הרוכש ויחיד הרוכש במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים, וכן במקרה של הפרת ההסכם תעמוד התמורה בעסקה על מלוא התמורה המקורית ללא הפחתה.

תחום פעילות הנכס המניב בארה"ב (פעילות מופסקת) 8.12

נכסים ובניין פועלת בתחום הנכס המניב בארה"ב, באמצעות מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("המגדל"), הממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק בארה"ב. מתחם המגדל הינו בן ארבעה מבנים, שאוחדו לשלושה מבנים עיקריים - בניין היסטורי (landmark) בן 10 קומות, בניין בן 30 קומות ובניין בן 12 קומות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד היקף שטחי המגדל המיועדים להשכרה על כ-80 אלפי מ"ר (כ-865 אלפי ר"ר).

ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלה להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל. לשם כך, התקשרה נכסים ובניין, בחודש ספטמבר 2021 עם בנקאי השקעות נדל"ן, אשר ליווה את נכסים ובניין בהליך בחינה ומכירה של המגדל. ביום 2 בדצמבר 2021 התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה) בהסכם מכר ("הסכם המכר") למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה במגדל, במצבו כפי שהוא (AS IS),

וזאת בתמורה כוללת של 855 מיליון דולר ("התמורה"), במסגרתו הפקיד הצד השני להסכם בידי נאמן, על חשבון התמורה, פיקדון קשיח (בלתי הדייר) בסך של 35 מיליון דולר ("הפיקדון"). הרוכשת לא השלימה את העסקה במועד ההשלמה ולפיכך בהתאם להוראות הסכם המכר, הפיקדון נשאר בידי נכסים ובניין. בעקבות חילוט הפיקדון כאמור, כללה נכסים ובניין הכנסה נטו בסך של 80 מיליון ש"ח, בדוחות הכספיים לשנת 2022, במסגרת הפעילות המופסקת.

במהלך תקופת הדיווח נכסים ובניין בחנה אפשרויות למימוש המגדל, וניהלה מגעים עם גופים למכירתו. נכסים ובניין פועלת להשבת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.

בנוסף, נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בוחנת במקביל, אפשרות למכירתן בנפרד של זכויותיה והתחייבויותיה באחד מהבניינים במגדל, השונה מהותית מיתר חלקי המגדל ברמתו ובמאפייני הבניה שלו והניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של נכסים ובניין, ליום 31 בדצמבר 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של דסק"ש ב-3 השנים, שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

שטחיה המניבים של חברת נכסים ובניין בחו"ל, משמשים לשימושים שונים, והעיקריים בהם כדלקמן:

8.12.1 שטחים המושכרים לשימושי משרדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחזיקה נכסים ובניין בכ-80 אלפי מ"ר של שטחים המושכרים לשימושי משרדים בארה"ב (לא כולל חניונים).

המבנים המשמשים למשרדים מתאפיינים בקיומם של שטחים המשמשים כחניונים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהמבנים (קומות תת-קרקעיות או חניות חיצוניות).

8.12.2 תמהיל שוכרים

נכסים ובניין מתקשרת עם לקוחותיה לרוב בחוזה שכירות לתקופות בינוניות וארוכות. מדיניות נכסים ובניין הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים איכותיים.

בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, כך שיתיים ביום 30 באפריל 2025 (למעט שטח של 2,890 מ"ר, הנמצא בקומת המרתף של המגדל, אשר לגביו נחתמה הארכה של הסכם השכירות, עד לחודש יולי 2030). נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ-94%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים במגדל, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיוותר בשיעור גבוה גם בשנה הקרובה. בשנת 2022, בשנת 2023 ועד למועד הדוח, נחתמו ארבעה חוזים, להשכרת שטחי משרדים של כ-5,100 מ"ר ושטחי מרתף של כ-2,900 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של כ-100 דולר למ"ר וכ-49 דולר למ"ר, בהתאמה. נכסים ובניין פועלת להשכרת השטחים הפנויים במגדל, לרבות השכרת השטחים שיתפנו בשנים הקרובות.

נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין מנהלת משא ומתן מתקדם עם שוכר קיים במגדל, השוכר כ-1,500 מ"ר, לצורך הארכת תקופת השכירות שלו בתקופה של 11 שנים. כמו כן, נכסים ובניין מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרה של שטחים במגדל בהיקף הנע בין כ-570 לכ-3,000 מ"ר, לתקופות הנעות בין 5.5 ל-16 שנים וכן מנהלת מגעים עם מספר גופים לצורך השכרה של שטחים אחרים במגדל בהיקף הנע בין 23 ל-60 אלפי מ"ר, לתקופות הנעות בין 10 ל-15 שנים. עוד נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין מנהלת מגעים עם גופים אחרים הבוחנים אפשרות להקמה של מסעדה ו/או מועדון ספורט בקומות התחתונות של המגדל. מובהר, כי אין כל וודאות כי המשאים ומתנים והמגעים האמורים יבשילו לכדי הסכמי שכירות מחייבים במגדל ואם יבשילו אין כל וודאות לגבי התנאים והתקופות של ההסכמים האמורים.

לפרטים אודות שוכר עיקרי ששיעור דמי השכירות ששולמו על-ידו בשנת 2023 היווה 20% או יותר מסך הכנסות המגדל, ראה סעיף 8.12.16 להלן.

8.12.3 מדיניות רכישות ומימושים

במהלך השנים 2022 ו-2023 נכסים ובניין בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. נכסים ובניין פועלת להשבת המגדל וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לפרטים נוספים, ראו באור 10.ב.1.א. לדוחות הכספיים.

8.12.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

נכסים ובניין מעריכה, כי הגורמים המפורטים להלן הינם גורמי הצלחה העיקריים בקשר עם פעילות הנכס המניב בארה"ב, אשר תרמו לתוצאותיה העסקיות והיו בעלי השפעה חיובית: (1) היכרות עמוקה עם שוק הנדל"ן המסחרי במרכז מנהטן, לרבות עם גורמי מפתח בשוק (סוכנים, בנקים להשקעות ויועצים מקצועיים); (2) יכולת ניצול של ידע, מומחיות וניסיון בשיווק וניהול נכסים מניבים על-ידי צוות מקצועי ומיומן שהוקם על-ידי חברת נכסים ובניין ופועל בתחום הנכסים המניבים; (3) שירות ושימור קשרים יציבים ומתמשכים עם שוכרים אסטרטגיים; (4) הפעלת מערך גביה אפקטיבי; ו- (5) שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול.

8.12.5 מבנה התחרות בתחום

שוק הנדל"ן המניב, הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר שבו כל בעל נכס, קטן כגדול, המציע אותו להשכרה, מתחרה גם בפעילותה של נכסים ובניין. לאור זאת, מספר המתחרים בתחום האמור הינו גדול, ולא ניתן להעריך את נתח השוק של נכסים ובניין.

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות, איכות הבניינים ועלות התחזוקה; (3) איכות הבנייה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים; ו- (5) המוניטין של המשכירים.

התחרות בענף מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים, בשלב השכרת הנכסים וכן במהלך רכישת נכסים מניבים חדשים.

8.12.6 תמצית תוצאות פעילות הנכסים המניבים בחו"ל של נכסים ובניין

פרמטר	לשנה שנתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
	במיליוני ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	75	71	72
הפסדים משערורים (מאוחד)	(47)	(117)	(77)
הפסד הפעילות (מאוחד)	(4)	(42)	(57)
NOI ²² מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	40	36	35

8.12.7 אזורים

כאמור בסעיף 8.12 לעיל מקומו של המגדל מצוי באזור הביקוש Bryant Park שבמרכז מנהטן בעיר ניו-יורק, בצפון מזרח ארה"ב.

המגדל הינו נכס מניב מהותי מאוד, בהיקף כולל של כ-80 אלפי מ"ר.

8.12.8 משתנים כלכליים:

פרמטר	יחידות	ארה"ב		
		לשנה שנתיימה ביום		
		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
משתנים כלכליים:				
תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾	מיליארדי דולר ארה"ב	23,315	25,463	26,950
תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾	דולר ארה"ב	70,160	76,343	80,412
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾	%	10.7	9.2	5.8
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾	%	10.4	8.8	5.3
צמיחה במונחי תוצר ריאלי ⁽²⁾	%	5.9	1.9	2.5
שיעור אבטלה ⁽³⁾	%	3.9	3.5	3.7
שיעור אינפלציה ⁽⁴⁾	%	7.0	6.5	3.4

Income Operating Net - NOI. לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של נכסים ובניין בגין הנכס (למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד), בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של נכסים ובניין בגין הנכס, למעט הוצאות פחת (אם ישנן). לגבי תחום הפעילות: סכום ה-NOI של כל נכסי תחום הפעילות (כהגדרת המונח "נכס" בטיטות התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 לעיגון "הנחית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה").

ארה"ב			יחידות	פרמטר
לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
1.5	3.9	4.0	%	התשוואה על חוב ממשלתי לא צמוד מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
-1.0	1.6	1.7	%	התשוואה על חוב ממשלתי צמוד מקומי לטווח ארוך ⁽⁵⁾
AA+ STABLE	AA+ STABLE	AA+ STABLE	סקלת דירוג	דירוג חוב ממשלתי מקומי (אג"ח מקומי) לטווח ארוך ⁽⁶⁾
AA+ STABLE	AA+ STABLE	AA+ STABLE	סקלת דירוג	דירוג חוב ממשלתי חו"ל (אג"ח חו"ל) לטווח ארוך ⁽⁶⁾
3.110	3.519	3.627	ש"ח לדולר	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

- (1) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר 2023 בכתובת imf.org ב-October 2023 database. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי לנפש נלקחו מהאתר הנוכח לעיל, ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת. בשנת 2022 עודכנו גם נתוני עבר משנים קודמות.
- (2) נתוני הצמיחה בארה"ב על פי האתר של BEA-Bureau of Economic Analysis בשנת 2023 עודכנו נתוני הצמיחה בארה"ב לשנת 2022.
- (3) שיעור אבטלה בארה"ב - על פי נתוני אתר משרד העבודה האמריקאי, bureau of labor statistics בכתובת bls.gov.
- (4) שיעור האינפלציה בארה"ב על פי אתר משרד העבודה האמריקאי : bureau of labor statistics.
- (5) תשוואה על חוב לא צמוד ארה"ב על פי אתר משרד האוצר האמריקאי בכתובת www.treasury.gov.
- (6) דרוג חוב ממשלתי בארה"ב על פי חברת הדירוג S&P באתר www.standardandpoors.com.

פילוחים 8.12.9

כאמור לעיל, למועד הדוח המגדל, שהינו נכס מניב מהותי מאוד כמפורט בסעיף 8.12.12 להלן, הינו הנכס היחיד של נכסים ובניין בתחום פעילות זה. לפרטים אודות פילוחים ביחס לפעילות הנדל"ן המניב של נכסים ובניין ביחס לתקופות דיווח קודמות, ראו סעיף 9.8.8 לפרק א', תאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2021, כפי שפורסם ביום 23 במרס 2022, מסי' אסמכתא: 2022-01-028239.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 31 בדצמבר 2023 8.12.9.1

בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	
-	-	49	רבעון 1
-	-	51	רבעון 2
2	1	51	רבעון 3
-	-	50	רבעון 4
2	1	201	סך הכל
48	1	117	שנת 2025
6	5	66	שנת 2026 (*)
2	1	55	שנת 2027
11	2	24	שנת 2028 (**)
6	3	71	שנת 2029 ואילך
75	13	534	סך הכל

- (*) הירידה הצפויה בהכנסות מחוזי שכירות בין השנים 2025 ל-2026 נובעת מהעזיבה הצפויה של שוכר HSBC. הנתונים אינם מניחים התקשרות בהסכמי שכירות חדשים במקום השטחים שיפוגו על ידי השוכר כאמור.
- (**) הירידה הצפויה בהכנסות מחוזי שכירות בין השנים 2027 ל-2028 נובעת בעיקר בשל סיום חוזה של Baker McKenzie בסוף חודש ינואר 2028. הנתונים אינם מניחים התקשרות בהסכמי שכירות חדשים במקום השטחים שיפוגו על ידי השוכר כאמור.

הנהלת נכסים ובניין לא סוקרת מידע בדבר הכנסות מרכיבים משתנים, שהינם זניחים ביחס להכנסות מרכיבים קבועים.

שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי 8.12.10

תאגיד מקבוצת HSBC הינו שוכר במגדל, שהכנסות נכסים ובניין ממנו היוו בשנת 2023, כ-63% מסך הכנסות נכסים ובניין מהמגדל ולכן מהווה שוכר עיקרי של נכסים ובניין ("השוכר העיקרי"). לפרטים נוספים אודות השוכר העיקרי, לרבות פרטים בקשר לתנאי הסכם השכירות מולו, ראה סעיף 8.12.16 להלן.

רכישת ומכירת נכסים על-ידי נכסים ובניין - גילוי מצרפי 8.12.11

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח נכסים ובניין לא רכשה נכסים או מכרה נכסים בתחום הפעילות.

הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס:	מגדל 10 Bryant Park (לשעבר ידוע בשם מגדל HSBC)
מיקום הנכס:	ניו יורק, ניו יורק, ארה"ב 452 Fifth Avenue, New York, NY 10018, United States (Block 841, Lot 31, 49) כתובת:
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	משרדים - כ- 71 אלפי מ"ר מסחר - כ- 5 אלפי מ"ר אחסנה - כ- 4 אלפי מ"ר סך הכל - כ- 80 אלפי מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס:	בהחזקה מלאה של 452 Fifth Owners, LLC (בעקיפין) של נכסים ובניין ("452 Fifth Owners" או "תאגיד הנכס")
חלק נכסים ובניין בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	13 באפריל 2010 ⁽¹⁾ , 17 בנובמבר 2011 ⁽²⁾
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות (fee owner)
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום הזכויות הושלם
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ומסווג כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד
זכויות בניה בלתי מנוצלות:	-
(1) במועד זה השלימה נכסים ובניין רכישה של 50% מן הזכויות בנכס. (2) במועד זה השלימה נכסים ובניין רכישה של יתרת הזכויות בנכס.	

ניהול הנכס ניהול הנכס (Property Management) מתבצע באמצעות חברת ניהול צד ג', מקבוצת Cushman & Wakefield U.S., Inc ("חברת ניהול הנכס") בהתאם להסכם ניהול נכסים מיום 15 בספטמבר 2022 אשר עיקריו יובאו להלן

הצדדים להסכם	תאגיד הנכס וחברת ניהול הנכס
תקופת הסכם הניהול	שנה אחת עד ליום 31 באוגוסט 2023 אשר מתחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת כל אחת באופן אוטומטי עד לשנת 2027. הארכת הסכם ניהול הנכס מעבר לתקופה האמורה מותנית בהסכמה בכתב של שני הצדדים להסכם.
שירותי הניהול	שירותי ניהול שוטף לנכס ובהם הכנת תכנית עסקית לניהול ותפעול הנכס, הבאתה לאישור תאגיד הנכס, העסקת עובדי תפעול הנכס, שירותי הנהלת חשבונות, שירותי השכרה, גביית דמי שכירות וחובות שוכרים, התקשרות מול ספקים, תחזוקה שוטפת ופיקוח אודותיה, הבטחת עמידת הנכס בדרישות רגולטוריות החלות עליו וכן סיוע בהליכי מכירה ומימון של הנכס
הוצאות תפעוליות	תאגיד הנכס יישא במלוא עלויות ההוצאות התפעוליות הקשורות בנכס.
תמורה בגין שירותי הניהול	חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-22.5 אלפי דולר. כמו כן, בגין ניהול עבודות ביצוע שיפורים בנכס, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול בסך של כ-2.5% מסך עלויות השיפורים האמורים.
עילות לביטול ההסכם	תאגיד הנכס זכאי להביא לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא בכפוף להודעה מראש של 30 ימים. חברת הניהול זכאית להביא לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא בכפוף להודעה מראש של 90 ימים. יצוין כי במקרה של הפרה מהותית של ההסכם או התקיימות הליך של חדלות פירעון של מי מהצדדים רשאי כל צד בהסכם להביא לסיומו באופן מיידי. כמו כן, מקרה בו זכויותיו של תאגיד הנכס לדמי שכירות בנכס תישללנה ממנו במסגרת הליך של מימוש הנכס בידי נושה או מכירה אגב מימוש כאמור, אז גם כן, תהא זכאית חברת הניהול להביא את ההסכם לכדי סיום.

נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובניין בנכס - 100%	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן וערך בספרים בסוף שנה (במיליוני דולר)	650	720	855	עלות הרכישה/ההקמה עלות כוללת של כ-408 מיליון דולר ⁽⁵⁾
רווחי או הפסדי שערך (במיליוני דולר)	(77)	(117)	(47)	8 באפריל 2010 ⁽¹⁾ 17 בנובמבר 2011 ⁽²⁾
שיעור תפוסה ממוצע (%) ⁽⁴⁾	94	96	99	97
שטחים מושכרים בפועל (אלפי מ"ר) ⁽⁴⁾	76	76	79	26
סך הכל הכנסות (במיליוני דולר)	72	71	75	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש, בדולר)	75	73	74	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה משרדים (דולר)	102	98	94	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה מחסנים (דולר)	49			
NOI (מיליוני דולר)	35	38	40	
NOI מותאם (מיליוני דולר)	36	38	40	
NOI מייצג (מיליוני דולר) ⁽³⁾	62	60	59	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.4	5.3	4.6	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.4	5.3	4.6	
שיעור תשואה מייצג (%)	7.2	6.6	6.1	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	13	14	15	
שער חליפין בתום שנת דיווח (ש"ח לדולר)	3.63	3.519	3.11	
<p>⁽¹⁾ במועד זה השלימה נכסים ובניין רכישה של 50% מן הזכויות בנכס. ⁽²⁾ במועד זה השלימה נכסים ובניין רכישה של יתרת הזכויות בנכס. ⁽³⁾ NOI מייצג משקף את ה-NOI בשנה בה יבוצע מימוש רעיוני (Terminal year) של הנכס בהתאם להערכת השווי שלו. ⁽⁴⁾ שטחים בהיקף של 1,200 מ"ר המושכרים בהתאם לחוזי שכירות קצרי טווח לחודשים בודדים עתידיים להתפנות במהלך שנת 2024. ⁽⁵⁾ להלן פירוט יתרת העלות הכוללת ליום 31.12.2023: i. עלות ראשונית כאמור לעיל – 408 מיליון דולר ii. השתתפות בעלות שיפורים במושכר של דיירים (TI) ועלויות השבחה – כ-95 מיליון דולר iii. עמלות תיווך ואחרות שהוונו – 45 מיליון דולר iv. סך הכל עלות – כ-548 מיליון דולר</p>				

בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, מצורפת לדוחות הכספיים, עבודה כלכלית בנושא ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות העבודה הכלכלית, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון ובאור 10.ב.1.ג. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התקשרות נכסים ובניין בהסכם עם Rock Real Estate Partners Limited ("Rock Real"), אשר במסגרתו הוסכם כי, מעת לעת Rock Real ייזום, יציע ויסייע לנכסים ובניין ברכישת זכויות בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל בתמורה לשיעור מהרווחים שייווצרו לנכסים ובניין בגינם, וכן בדבר בחינה מחודשת של התחייבויות נכסים ובניין כלפי Rock Real על-פי חוות דעת משפטית שאימצה נכסים ובניין, בדבר מינוי בורר מוסכם לצורך הכרעה בסכסוך בין הצדדים בקש עם ההסכם כאמור, ובדבר פסק בוררות שהתקבל ביום 1 במרס 2021 בקשר עם עמלה שתשולם ל-Rock Real, ראו באור 10.ב.1.ה. לדוחות הכספיים.

להלן פירוט ההכנסות מהנכס וההתאמות החשבונאיות לטובת ההצגה בדוחות הכספיים :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים במיליוני דולרים)
69.1	68.8	64.2	שכר דירה מחויב על פי ההסכם
2.4	2.8	2.5	הכנסות ממכירת שירותים
71.5	71.6	66.7	סך הכנסות משכר דירה וממכירת שירותים^(*)
9.2	6.1	9	שיפוי בגין עלויות
80.7	77.7	75.7	סך הכנסות
(6.0)	(6.6)	4.0	התאמה בגין מיצוע שכר דירה
74.7	71.1	71.7	סך הכל הכנסות הכלולות בדוחות הכספיים^(**)
			עלויות :
35	33.1	36.5	ניהול, אחזקה ותפעול
35	33.1	36.5	סך הכל עלויות:
40	38	35.2	רווח:
40	38	35.2	:NOI

(**) סכום ההכנסות מהנכס הכלול בדוחות הכספיים ואשר מצוין בטבלה לעיל כולל מספר מרכיבים : הכנסות שכר דירה, הכנסות ממכירת שירותים (כגון : חימום, חשמל מיזוג אוויר וכד') וכן שיפוי המתקבל מהדיירים בגין עלויות (המחושב על בסיס הגידול בהוצאות התפעוליות ביחס לשנת הבסיס של חוזה השכירות). הכנסות שכר הדירה נרשמות בדוחות הכספים בשיטת הקו הישר לאורך תקופת השכירות, כלומר נערכת התאמה למיצוע שכר הדירה לאורך תקופת החוזה, ולפיכך ההכנסות שתירשמה בדוחות הכספיים לא יתאמו בהכרח את שכר הדירה שבו מחויב הדייר בפועל באותה שנה.

לפרטים אודות הודעת תאגיד מקבוצת HSBC על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, ראו סעיף 8.12.2 לעיל.

שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), במהלך ולסוף 2023	(נתונים לפי 100% חלק נכסים ובניין בנכס-100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (שנים)					
השוכר הינו שוכר עיקרי בנכס.	--	36,799 אלפי דולר בשנה. עדכון דמי השכירות בחודש אפריל 2020. ⁽²⁾ עדכון דמי השכירות בחודש אפריל 2020. ⁽²⁾ עד לשנת 2020 – עליה קבועה של 5% מדי שנה. 1,710 אלפי דולר בשנה. בדמי שכירות של 49 דולר למ"ר.	אופציה להארכה, בת 10 שנים. ⁽¹⁾ תקופת השכירות של שטח המרתף הוארכה עד לחודש אפריל 2030.	314 שנים החל מאפריל 2010. בעקבות תוספת להסכם מחודש אפריל 2017, הוארכה התקופה ל-15 שנים, עד ליום 30 באפריל, 2025. ⁽¹⁾	בנקאות	כן	כן	56.3% שטח משרדים 3.1% שטח מסחר 3.6% שטח בקומת המרתף.	תאגיד מקבוצת HSBC (בסעיף זה: "השוכר")

(1) בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-044364).
(2) בהתאם לתוספת להסכם, החל מחודש מאי 2020 ולמשך חמש שנים, ישלם השוכר דמי שכירות שנתיים בסכום של כ-43 מיליון דולר, בנוסף לעדכון מנגנון שיפוי בגין עלויות, המשקף תוספת NOI של כ-11 מיליון דולר בשנה. כמו-כן נקבע, כי במידה שהשוכר יממש את האופציה להארכת השכירות בתקופה נוספת של עשר שנים, ייקבעו דמי השכירות לפי שווי שוק הוגן בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים הכולל גם מנגנון בורות למקרה של אי הסכמה בין הצדדים ביחס לגובה דמי השכירות. במידה שתמומש האופציה לגבי שטח של 175,000 רגל רבוע (כ-16,000 מטר מרובע) או יותר, יהיה זכאי השוכר להנחה בשיעור של 5% משווי השוק ההוגן במועד האחרון למסירת הודעת המימוש. יצוין, כי על פי הסכם שכירות המשרדים, השוכר אינו רשאי להפסיק את הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות, אלא במקרים חריגים כגון הרס הבניין.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות תחומים

לשנה שנתיים ביום 31.12.2028 ואילך	לשנה שנתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שנתיים ביום 31.12.2026	לשנה שנתיים ביום 31.12.2025	לשנה שנתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
במיליוני דולר ארה"ב					
27	15	18	32(*)	55	מרכיבים קבועים
מרכיבים משתנים (אומדן) בידי הנהלת נכסים ובניין לא מצוי מידע בנוגע להכנסות צפויות מרכיבים משתנים.					
27	15	18	32	55	סך הכל

(*) הירידה הצפויה בשנת 2025 בהכנסות מחוזי שכירות, נובעת בעיקר מהעזיבה הצפויה של השוכר HSBC כמפורט בסעיף 11.2 לעיל.

מימון ספציפי²³ ביום 1 ביולי 2022 התקשרה נכסים ובניין (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Mezz I LP ותאגיד המוחזק במישרין על-ידה, ("452 Owners 452") Fifth Owners LLC וביחד - "חברות הנכס" או "הלווים"), עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי ("המלווים"), בהסכמי הלוואה (ביחד - "ההסכמים"), שעיקריהם להלן:

Mezzanine הלוואת	הלוואה בכירה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023
35 מיליון דולר	350 מיליון דולר	המלווה
גוף פיננסי	בנק אמריקאי	גובה הלוואה מקורי
35 מיליון דולר	350,000 מיליון דולר	מתוכן כ-35 מיליון דולר הלוואה עבור שיפורים במשוכר
1 ביולי 2022		תאריך נטילת הלוואה מקורי
ריבית נקובה: SOFR + 6.6% יצוין כי הלווה התקשר בהסכם קיבוע ריבית על פיו רכיב SOFR לא יעלה על 3%. ריבית אפקטיבית: 9.6%	ריבית נקובה: SOFR + 4.29% יצוין כי הלווה התקשר בהסכם קיבוע ריבית על פיו רכיב SOFR לא יעלה על 3%. ריבית אפקטיבית: 7.29%	שיעור הריבית הנקובה ושיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)
תשלומים חודשיים של ריבית בלבד. יתרת הקרן תשולם במועד הפירעון האחרון.		מועדי פירעון קרן וריבית
9 ביולי 2024		מועד פירעון אחרון
ללווה שתי אופציות הארכה בנות שנה אחת, כל אחת. תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה הראשונה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2025, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנה ממועד הארכה, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, והפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית. תנאי ההסכם למימוש האופציה להארכה השנייה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2026, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לתקופה של שנה לשיעור שישמר יחס שירות חוב לשנה העוקבת ביחס של 1.1, בהתחשב בפיקדונות שיועמדו ובתנאי ההסכם. בנוסף, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, הפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית ותנאי יתרת הלוואה שתוארך לא תעלה על 65% מערך הנכס, בהתאם לעדכון להערכת שווי נכס שיבוצע על-ידי הבנק האמריקאי.		אפשרויות להארכת מועד הפירעון האחרון
עמלת פירעון בשיעור 0.25% מסכום הקרן הנפרע.		עמלת פירעון:
נכסים ובניין ו-PBC USA Investments Inc. ("PBC USA"), תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין) של נכסים ובניין, המחזיק בבעלות מלאה (בעקיפין) בחברות הנכס, העמידו ערבויות בגין הלוואה העיקרית והלוואה המשנית, ללא הגבלה בסכום, לתשלום מלוא ההפסדים אשר ייגרמו למלווים כתוצאה ממקרים מסוימים בלבד שהוגדרו (ערבויות Carve Out) אשר הינם מקרים מקובלים בהסכמים מסוג זה (כגון תרמית, מצג שוא, שימוש לרעה בכספים ו/או תקבולי ביטוח, גרימת אובדן ערך פיסי למגדל, כניסה להליכי פירוק או כינוס נכסים אסורים או הליכים אסורים דומים אחרים ביוזמת חברות הנכס או תוך שיתוף פעולה עם אחרים, קבלת מימון נוסף שלא בהתאם לתנאי ההסכם, רישום שעבוד נוסף על המגדל, העברת זכויות אסורה, חומרים מסוכנים ואיכות סביבה), וחתימה על עדכון להסכם HSBC ללא אישור המלווים אשר יגרום להפסד תזרימי, כהגדרתו בהסכם. כמו-כן, העמידה נכסים ובניין ערבות בגין הלוואה ה-Mezzanine, בגין הפסד ככל שייגרם כתוצאה מטענות הקשורות בבעלות על הנכס משנת 2010, מועד רכישתו על-ידי נכסים ובניין.		ערבויות:
במסגרת הערבות שהועמדה על ידי נכסים ובניין כאמור לעיל, נקבעו לנכסים ובניין אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים		תניות פיננסיות מרכזיות של הערבים (כהגדרתם בטבלה להלן)

Mezzanine הלוואת	הלוואה בכירה	
	השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של נכסים ובניין, לפיהן: (א) "שווי נקי" שלא יפחת מ- 250 מיליון דולר, אשר יחושב, נכון לתאריך הנתון- (i) סך כל נכסי נכסים ובניין, לא כולל המגדל; פחות- (ii) סך ההתחייבויות של נכסים ובניין, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסים נדחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס; (ב) שמירה על "יתרות נזילות", כמוגדר בהסכם, בסך שלא יפחת מ- 25 מיליון דולר. נכון ליום 31 דצמבר 2023, נכסים ובניין עומדת בהתחייבויות האמורות.	
	ההסכמים קובעים מגבלות נוספות על הלווים, הקשורות במימון נוסף, יצירת שעבודים על המגדל ובקשר אליו, העברת זכויות הבעלות (והזכויות הנלוות) במגדל, התקשרויות בהסכמי שכירות מהותיים, מגבלות הקשורות בצורת ההתאגדות של הלווים, תחום פעילותו, ועוד. יצוין, כי הפרה של ההלוואה העיקרית תהווה בהכרח הפרה של ההלוואה המשנית, אך לא להיפך. יצוין כי הפרת התחייבויות כאמור, לאחר תום תקופת הריפוי הרלוונטיות להם, תהווה עילה להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי.	תניות מרכזיות אחרות
	כמקובל בהלוואות מסוג זה, התחייבה חברת הנכס להפקיד כספים בחשבונות ייעודיים מוגבלים, לצורך תשלומי ביטוח, מיסי נדל"ן והשקעות בנכס נשוא ההלוואה. הכספים האמורים משוחררים מחשבונות הפיקדון האמור בהתאם לתנאי ההלוואה, במהלך חיי ההלוואה לצורך ביצוע תשלומים או בתום חיי ההלוואה ועם פירעונה.	שונות
כך	כך	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח
כך ⁽¹⁾	כך ⁽¹⁾	האם מסוג non-recourse (כן/לא)
(1) בכפוף לערבויות שהעמידה נכסים ובניין להבטחת ההלוואה, כמתואר בטבלה זו לעיל.		

ביום 7 במרס 2024, החליט דירקטוריון נכסים ובניין לבחון אפשרות לביצוע הנפקה בבורסה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא) של נכסים ובניין, מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על המגדל ("ההנפקה"). תמורת ההנפקה, ככל שתבוצע, תשמש בין היתר להחלפת ההלוואות האמורות.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

8.12.19

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני דולר)	פירוט	סוג
350	<p>בגין ההלוואה העיקרית: נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על המגדל והמקרקעין עליו הוא הוקם; וכן רשמה שעבודים נוספים, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הציוד (המחויבים ונכסי המטלטלין) וזכויות קניין רוחני הקשורים למקרקעין ולמגדל; שעבוד והמחאת זכויות של ובכל הסכמי השכירות ודמי השכירות, אשר ישולמו בקשר עם המגדל והמקרקעין או השימוש בהם, ושעבוד הערבויות בגינם; שעבוד הסכמים הקשורים בשימוש, בנייה ובתפעול של המגדל; שעבוד מדרגה ראשונה על חשבונות הבנק ש- Owners 452 מנהלת ותנהל בקשר עם זכויותיה במגדל, לרבות חשבונות שבהם יופקדו התקבולים מהמגדל, החשבונות באמצעותם ישולמו הקרן והריבית של ההלוואה, והחשבונות שבהם יופקדו במועד ההתקשרות ובמהלך חיי ההלוואה הסכמים למימון השקעות, שיפורים ועמלות; ושעבוד כל הזכויות לתקבולי הביטוח, הזכויות להחזרי מס וזכויות תביעה מסוימות בקשר עם המקרקעין והמגדל.</p>	<p>שעבודים</p> <p>דרגה ראשונה</p>
35	<p>בגין ההלוואה המשנית: נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות ב- Owners 452 וכל הזכויות הצמודות לזכויות כאמור. לפרטים אודות ערבויות נוספות שהועמדו, בגין ההלוואה העיקרית והלוואה המשנית, ראו באור 10.1.1.1. לדוחות הכספיים.</p>	

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 100%)		דצמבר 2023 ²⁴	נובמבר 2022
השווי שנקבע (במיליוני דולר)		650	725
זהות מעריך השווי		Newmark Knight Frank	Newmark Knight Frank
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי? ²⁵		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31 בדצמבר 2023	30 בנובמבר 2022
מודל הערכת השווי ²⁶		היוון תזרימי מזומנים (DCF)	היוון תזרימי מזומנים (DCF)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
גישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (אלפי מ"ר)	80	80
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	95	93
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	59	98
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	97	100
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (דולר)	קומות 2-11	82	80
	קומות 12-19	80	86
	קומות 20-25	85	88
	קומות 26-30	107	118
דמי שכירות חודשיים מוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר)	שטח מסחרי ושטח אחסון	100	103
	ממוצע כל הבניין	85	86
	קומות 2-11	85	81
	קומות 12-19	79	93
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר)	קומות 20-25	90	90
	קומות 26-30	58	118
	שטח מסחרי ושטח אחסון	75	98
	ממוצע כל הבניין	79	87
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר)	קומות 2-11	96	98
	קומות 12-19	141	131
	קומות 20-25	128	134
	קומות 26-30	133	138
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני דולר)	שטח מסחרי ושטח אחסון	117	97
	ממוצע כל הבניין	111	110
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (במיליוני דולר)		0.5	0.5
השקעה לטובת עלויות שינוי שוכרים; מיצוב; ותיווך ²⁷		158	150
שיעור היוון שוטף עד למימוש רעיוני		7%	6.5%
זמן עד מימוש רעיוני		10 שנים	10 שנים
שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)		5.5%	4.75%
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה) (במיליוני דולר):			
שיעור היוון	עליה של 0.25%	ירידה של 38	ירידה של 43
	ירידה של 0.25%	עליה של 42	עליה של 59
שווי שנקבע (מיליוני דולר) בגישת²⁸:			
גישת ההשוואה (Sales Comparison)		660	720
היוון שנה מייצגת (Direct Capitalization)		660	730

24 לפרטים אודות עדכון השווי ההוגן של המגדל ליום 31 בדצמבר 2023, לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכות שווי שבוצעו בחודשים מאי ודצמבר 2023, שבמסגרתן רשמה נכסים ובניין בשנת 2023 הפסד נטו בסך כולל של 184 מיליון ש"ח, ראה באור 10.1.1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים. הערכת השווי האמורה מצורפת לדוחות הכספיים.

25 452 Fifth Owners התחייבה כלפי מעריך השווי, כי תשפה אותו בגין נזקים שייגרמן לו כתוצאה מכך ש-452 Fifth Owners (או נציג מטעמה) הפיצו את הערכת השווי לגורם לא מורשה. על פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנזקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, לעניין תלות של מעריך שווי במזומין ההערכה, עמדת נכסים ובניין הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בנכסים ובניין, שכן בהתאם לנתונים המפורסמים באתר האינטרנט של מעריך השווי, מעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי (המספקים, בין היתר, גם שירותי הערכת שווי).

26 הערכת השווי התבססה בעיקרה על הגישה של היוון הכנסות, ובאופן ספציפי ניתוח היוון תזרים המזומנים (DCF), ומעריך השווי בחן את הערכת השווי גם על-פי גישת ההשוואה (Sales Comparison) וגישת היוון שנה מייצגת (Direct Capitalization). על פי הגישות האמורות שווי הנכס לא היה שונה מהותית מהערכת השווי בהתאם לגישת ה-DCF.

27 כוללת השקעה לתקופה של 5 שנים שתשמש לטובת עלויות שינויי שוכרים, עלויות מיצוב המגדל, ועלויות עמלות תיווך להשכרה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד פרסום הדוח נכסים ובניין אינה מעסיקה עובדים. ביום 1 בינואר 2023, 6 עובדי נכסים ובניין עברו להיות עובדי דסק"ש.

בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון נכסים ובניין לפעול לאיחוד פונקציות בנכסים ובניין ובדסק"ש, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות ביניהן (לפי שיעור שיוסכם בין הצדדים), וזאת בכפוף לאישורם של האורגנים המוסמכים בשתי החברות, ובמהלך חודש אוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון נכסים ובניין וביום 25 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של נכסים ובניין, את התקשרותה של נכסים ובניין עם דסק"ש בהסכם להעברת עובדים וחלוקת עלויות ("הסכם השירותים"), בתוקף החל מיום 1 ביולי 2021, ועד ליום 30 ביוני 2024, לפיו דסק"ש תעניק לנכסים ובניין שירותים המשותפים הן לנכסים ובניין והן לדסק"ש הכוללים, בין היתר, שירותי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל ויועץ משפטי ומזכירות חברה, סמנכ"ל חשבות וכן ושירותי סיוע וייעוץ בנושאים שונים ("נותני השירותים"). בהתאם להוראות הסכם השירותים, נכסים ובניין ודסק"ש נושאות בעלות התגמול לנותני השירותים בחלוקה בניהן בהתאם ליחס הקצאת השירותים שנקבע בהסכם השירותים (למועד זה - 50%-50%). בחודש יולי 2022, קיבלה נכסים ובניין את אישור רשות המסים להעברת העובדים (בצירוף הבעלות בקופות החיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים בקשר לעובדים אלו), ביום 1 בינואר 2023, הועברו כלל עובדי נכסים ובניין (6 עובדים) להיות עובדי דסק"ש, תוך שמירה על רצף זכויות. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים, ראו באור 1.ב.27. לדוחות הכספיים.

ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון נכסים ובניין על מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית נכסים ובניין, החל מיום 1 ביולי 2022. החלטה זו הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון דסק"ש, על מינויה של משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש. היקף משרתה של משען-זכאי בנכסים ובניין הינו בהתאם ליחס הקצאת השירותים כפי שנקבע במסגרת הסכם השירותים, כמפורט לעיל ובבאור 1.ב.27. (ב). לדוחות הכספיים כאמור. ביום 26 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות נכסים ובניין, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין מימים 21 ו-22 במרס 2022, בהתאמה, את תנאי כהונתה והעסקתה של גב' משען-זכאי לרבות, את נשיאת נכסים ובניין במחצית עלויות ההעסקה בהתאם ליחס הקצאת השירותים כאמור; ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות נכסים ובניין, בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין מיום 28 ביוני 2022, עדכון למחיר המימוש של האופציות שהענקתן אושרה לגב' משען-זכאי. לפרטים נוספים, ראו באור 3.ב.27. לדוחות הכספיים.

הנתונים האמורים אינם כוללים את עובדי החברות המוחזקות בישראל (בעיקר גב-ים, ראו סעיף 8.8.21 לעיל) ובחוו"ל.

להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של נכסים ובניין נכון ליום 31 בדצמבר 2023 והתאמות לתקופה של שניים עשר חודשים:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)	
			נכסים שוטפים
1,182	-	1,182	יתרות נזילות
138	-	138	לקוחות וחייבים אחרים ומכשירים פיננסיים אחרים
18	-	18	מלאי בניינים למכירה
<u>2,861</u>	-	<u>2,861</u>	נכסים של קבוצת מימוש מוחזקות למכירה
4,199	-	4,199	סך הכל נכסים שוטפים
			התחייבויות שוטפות
(10)	-	(10)	מקדמות מרוכשי דירות
(2,540)	-	(2,540)	התחייבויות פיננסיות שוטפות
(1,568)	-	(1,568)	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקות למכירה
<u>(395)</u>	-	<u>(395)</u>	התחייבויות לספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים
(4,513)	-	(4,513)	סך הכל התחייבויות שוטפות
(314)	-	(314)	הון חוזר

המחזור התפעולי של מגזר הבניה למגורים של נכסים ובניין עולה על שנה. על כן, הרכוש השוטף כולל נכסים (מלאי בניינים למכירה) שמומשו במהלך שנת 2023 וכן צפוי שימומשו בתקופה העולה על שנה ובהתאמה כוללות ההתחייבויות השוטפות פריטים שצפויים להתממש בתקופה העולה על שנה (מקדמות מרוכשי דירות, אשראי בנקאי למימון בניה והתחייבויות לשירותי בניה). ההתאמות לתקופה של שנים עשר חודשים לעיל חושבו בהתאם לאומדני נכסים ובניין בדבר עיתוי מימוש הסעיפים האמורים.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של נכסים ובניין כאמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסים ובניין קיים גרעון בהון החוזר בסך של 314 מיליון ש"ח. על אף האמור, נכון למועד הדוח, לנכסים ובניין עודף בהון החוזר במסגרת הדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו"). כמו-כן לנכסים ובניין תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות

הכספיים המאוחדים והן בסולו. הגרעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה גב-ים לציבור, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה בסך ברוטו של 660 מיליון ש"ח (ראה באור 1.1.13. דוחות הכספיים). בנוסף, כאמור בבאור 1.1.13. דוחות הכספיים, לגב-ים מסגרות אשראי בסך 465 מיליון ש"ח. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמות לסך של כ-1 מיליארד ש"ח.

לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון נכסים ובניין (ביחס לדוחותיה) ודירקטוריון גב-ים (ביחס לדוחות גב-ים), בחנו, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות גב-ים, כאמור לעיל, דירוג האשראי של גב-ים והערכותיה של גב-ים בדבר יכולתה לגייס אשראי, דירקטוריון נכסים ובניין סבור כי אין בקיומו של הגרעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות וכי לא קיים חשש סביר שנכסים ובניין ו/או גב-ים לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פרעון.

מימון

8.15

נכסים ובניין מממנת את פעילותה מהונה העצמי וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים ומהנפקות אגרות חוב לציבור.

לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של נכסים ובניין, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, והנפקת סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבוד מניות גב-ים, בחודש פברואר 2023, ראה באור 1.1.13. דוחות הכספיים.

לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרה י') של נכסים ובניין בתמורה נטו בסך 530 מיליון ש"ח, שהושלמה בחודש יולי 2023, ראה באור 2.1.13. דוחות הכספיים.

לפרטים אודות פירעון הלוואה שנטלה נכסים ובניין מבנק מסחרי ומממנים מוסדיים, בפירעון מוקדם חלקי, בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 ופרעון מלא של יתרת ההלוואה בסך 475 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2023, וזאת, בהתאם לזכותה של נכסים ובניין מכוח הסכם ההלוואה, ראה באור 3.1.13. דוחות הכספיים.

לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), שבצעה נכסים ובניין בחודש נובמבר 2023, אשר במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') שלה, אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 1.1.13. דוחות הכספיים.

לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין, בחודש נובמבר 2023, עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, ראה באור 4.1.13. דוחות הכספיים.

נכסים ובניין חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן הנוגעים בעיקר לאגרות חוב צמודות מדד שהנפיקה, אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 2.4 מיליארד ש"ח. בחודשים אפריל ומאי 2020, ביצעה נכסים ובניין עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') שלה. סכום העסקאות נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על סך של כ- 0.65 מיליארד ש"ח והשווי ההוגן שלהם ליום 31 בדצמבר 2023, עומד על כ- 74 מיליון ש"ח.

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר, כולל ריבית ופרמיה/ניכיון שנצברו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי נכסים ובניין, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2023						
זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית (ממוצעת) (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ממוצעת) (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	4.37	4.85	1,525	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
-	-	-	4.06	4.29	2,593	מקורות חוץ בנקאיים - שקלי לא צמוד
8.07	7.25	9.53	-	-	-	מקורות בנקאיים שקלי - לא צמוד
-	-	-	9.35	7.5	1,332	מקורות בנקאיים - דולר ארה"ב
8.07	7.25	9.53	5.52	5.26	5,450	סך הכל התחייבויות פיננסיות

לפרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים המממנים לטובת התחייבות לאותם גורמים, ראו באור 1.1.13. ד. ג. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, האשראי בר הדיווח של נכסים ובניין, בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח), הינו ההלוואה בגין מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC); אגרות החוב סדרות ד'; ט' ו-י של נכסים ובניין. לפרטים נוספים, ראו באורים 1.1.10. ד. ב. ו-1.1.13. א. ל. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

אגרות חוב של נכסים ובניין רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. סדרות אגרות החוב שהונפקו על-ידי נכסים ובניין אינן המירות למניות. לפרטים בקשר עם מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו באגרות החוב (סדרות ח', ט', ו-י) שהנפיקה נכסים ובניין, לרבות עדכון בריבית אגרות החוב, ראו באור 1.1.13. ד. ל. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לנכסים ובניין מסגרות אשראי מחייבות במסגרת פרויקטים לבניה למגורים בליווי בנקאי בסך של כ- 134 מיליון ש"ח (לרבות ערבויות מכוח חוק מכר הבטחת השקעות), מתוכן נוצלו כ-96 מיליון ש"ח.

להערכת נכסים ובניין, נכסים ובניין תדרש לגיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה. סך המימון אליו תדרש נכסים ובניין ייקבע, בין היתר, בהתאם לתמורות שיתקבלו בנכסים ובניין מתקבולי דיבידנד שיתקבלו מגב-ים וממימוש החזקות ונכסיה. לפרטים נוספים אודות מימוש נכסים בידי נכסים ובניין, ראו באורים 1.1.10. א. ו-1.1.10. ב. לדוחות הכספיים. גיוס מקורות מימון נוספים, ככל שיידרש, ייבחן בכל אחת מהחברות המוחזקות על-ידי נכסים ובניין, תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת של כל אחת מהן, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיהן וכל צורך אחר, הכול בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים באותן חברות.

להלן פרטים אודות דירוג האשראי האחרון שהוענק לנכסים ובניין בתקופת הדוח ועד לסמוך למועד פרסום הדוח: 8.16

שם החברה המדרגת	תאריך השינוי	שינויים שחלו בדירוג	סוג האשראי המדרוג
S&P מעלות בע"מ	15.11.2023	אשרור דירוג ilA עם תחזית הדירוג שלילית	סדרות אג"ח ד', ח', ט', ו-י של נכסים ובניין שבמחזור
S&P מעלות בע"מ	23.5.2023	אשרור דירוג ilA ושינוי תחזית הדירוג לשלילית	סדרות אג"ח ד', ח', ט', ו-י של נכסים ובניין שבמחזור
מידרוג בע"מ	17.8.2022	הפסקת דירוג	
S&P מעלות בע"מ	16.8.2022	מתן דירוג ilA לסדרות אגרות חוב הלא מובטחות של נכסים ובניין - סדרות ו', ז', ח' ו-ט'	
S&P מעלות בע"מ	24.7.2022	הוצאת דירוג נכסים ובניין מרשימת מעקב והעלאתו ל-ilA עם תחזית יציבה בשל שיפור בפרופיל הסיכון העסקי	אגרת חוב סדרה ד'
מידרוג בע"מ	20.6.2022	A2 בחינת דירוג עם השלכות שליליות	סדרות אג"ח ד' ו-ו-ט' של נכסים ובניין שבמחזור
S&P מעלות בע"מ	26.5.2022	אשרור דירוג ilA והשארת דירוג נכסים ובניין ברשימת מעקב עם השלכות עם השלכות חיוביות	
מידרוג בע"מ	11.4.2022	דירוג A2.il (בחינת דירוג עם השלכות ללא כיוון ודאי)	סדרות אג"ח ד' ו-ו-ט' של נכסים ובניין שבמחזור
מידרוג בע"מ	10.1.2022	דירוג A2.il (בחינת דירוג עם השלכות ללא כיוון ודאי)	סדרות אג"ח ד' ו-ו-ט' של נכסים ובניין שבמחזור
S&P מעלות בע"מ	6.1.2022	הכנסת דירוג נכסים ובניין לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות בשל השפעות אפשריות של עסקאות בתהליך	דירוג נכסים ובניין

- 8.16.1 **שעבודים וערבויות**
- נכסים ובניין וחברות מאוחדות לה העמידו ערבויות בנקאיות לטובת מוסדות, נותני שרותים, בעלי קרקע ואחרים במהלך עסקיהן הרגיל שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 67 מיליון ש"ח.
- 8.17 **מיסוי**
- דיני המס בדבר הפעילות בישראל
- הוראות דיני המס בישראל החלות על החברות של נכסים ובניין הפועלות בישראל דומות במהותן להוראות דיני המס החלות על דסק"ש, כמתואר בראור 26 לדוחות הכספיים.
- 8.17.1 **דיני המס בדבר הפעילות בחו"ל**
- על נכסים ובניין חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. החבות במס של החברות הזרות המחזיקות בנדל"ן היא בגין הכנסות ממכירת נכסים, מדמי השכירות או הכנסות מריבית, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, הוצאות אחזקה, ריבית, שיפוץ וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), וכן בגין מערכות מתכלות, והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה מאוגדת החברה המחזיקה בנדל"ן ו/או במדינה שבה נוצרו ההכנסות. שיעורי המס המשתלמים על ההכנסות משתנים ממדינה למדינה. חלוקת דיבידנד בין חברות בנכסים ובניין עשויה להיות כפופה לניכוי מס במקור במדינה בה התאגדה החברה מחלקת הדיבידנד ו/או במדינה שבה נוצרו ההכנסות, כפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית.
- 8.18 **הליכים משפטיים**
- כנגד נכסים ובניין וחברות בנות בבעלותה המלאה הוגשו במהלך העסקים הרגיל תביעות של קבלן ביצוע, רוכשי דירות ואחרים המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023 בסכום כולל של 29 מיליון ש"ח (2022 - 31 מיליון ש"ח). בדוחותיה הכספיים של נכסים ובניין לשנת 2023 נכללה הפרשה בסכום של 1 מיליון ש"ח (2022 - 2 מיליון ש"ח), בהסתמך על חוות דעת יועצים משפטיים באשר לסיכויי התביעות ודרישות התשלום לעיל.
- לפרטים נוספים אודות הליכים משפטיים הקיימים בנכסים ובניין, ראו באור 18.ג.א. לדוחות הכספיים.
- 8.19 **יעדים ואסטרטגיה עסקית**
- עם השלמת עסקת גב-ים בשנת 2022, החזקת השליטה בגב-ים מהווה את הנכס העיקרי של נכסים ובניין ותחום פעילותה העיקרי הינו הנכסים המניבים.
- אסטרטגיית נכסים ובניין הנוכחית הנה להתמקד בתחום הנדל"ן המניב, בהמשך לביסוס שליטתה של נכסים ובניין בגב-ים.
- נכסים ובניין תמשיך לפעול להורדת מינופה, בדרך של המשך מכירת נכסי הנדל"ן שנותרו בבעלותה ואת פעילות הבניה למגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדל"ן והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.
- נכסים ובניין תמשיך לפעול לשמירה על איתנות פיננסית ורמת נזילות נאותה ובהתאם, בין היתר, תבחן פעולות אפשריות לשיפור ולהצפת ערך לבעלי מניותיה ולשיפור דירוג החוב שלה.
- נכסים ובניין תפעל להצפת ערך של גב-ים, בין היתר, בדרך של צירוף מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה.
- כמו-כן, נכסים ובניין תפעל להשבת המגדל ותמשיך בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.
- האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, משקף את מדיניותה של נכסים ובניין נכון למועד הדוח ומבוסס על הערכותיה הנוכחיות של הנהלת נכסים ובניין ביחס לתחומי פעילותה. יעדיה, תכניותיה האסטרטגיות וכן צפי להתפתחות בשנה הקרובה של נכסים ובניין עשויים להשתנות ואין כל ודאות בדבר התממשות כוונותיה או אסטרטגיה זו של נכסים ובניין. ייתכן, כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד או כי נכסים ובניין תחליט שלא ליישם את האסטרטגיה האמורה לעיל, כולה או חלקה, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה, כגון: שינויים במגמות המאקרו-כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן בישראל, מצב שוק ההון בישראל והשווקים בעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית ובתנאי התחרות בשוק, שינויים רגולטוריים וכן כל יתר גורמי הסיכון שנכסים ובניין חשופה להם, כמפורט להלן.

מצב המשק בישראל - הרעה במצב הכלכלי של מדינת ישראל, כגון: שינויים בשיעורי הריבית, באינפלציה, בשערי חליפין, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר בגלל הימשכותה של המלחמה, הסלמתה לחזיתות נוספות ומעורבות מדינות נוספות בה, המצב הביטחוני והפוליטי במזרח התיכון והשפעתו האפשרית על השווקים הפיננסיים, השפעות גלובליות נוספות, לרבות חשש ממשבר הבנקים בארה"ב, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, על שווי השוק של גבי-ים, התמורות ממימוש החזקות נכסים ובניין ועל תוצאות פעילותה של נכסים ובניין. כמו כן, הרעה במצב המשק או שוק הנדל"ן כאמור, עלולים לפגוע ביחסים הפיננסיים של נכסים ובניין, באופן שיקשה על גיוס הון או חוב, וכן לפגוע ביכולתה של נכסים ובניין לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהסכמי המימון של נכסים ובניין או לחייב את נכסים ובניין להעמיד בטוחות נוספות ואף להוות עילה למימוש בטוחות שניתנו להבטחת ההלוואות כאמור או לפירעון המייד של הלוואות שנטלה נכסים ובניין. בנוסף הרעה במצב הכלכלי וירידה בשערי המניות יכולים להשפיע על הצורך ברישום הפחתות ערך ועל הנתונים המדווחים בדוחותיה הכספיים, בשל תקנים חשבונאיים החלים עליה.

המצב הביטחוני בישראל - החמרה משמעותית של המצב הביטחוני-מדיני בישראל, בין היתר, בשל המשכות הלחימה בעזה לאורך זמן ו/או התפתחות עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) וכן התרחבות ההסלמה בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרור השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה בישראל ולגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה וליחידות דיור, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה לאור מגבלות שהוטלו על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עלולים להשפיע לרעה על תוצאות נכסים ובניין.

קשיי מימון וגיוס הון - המשך המשבר הפיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות נכסים ובניין לגייס מימון.

סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל - מצב השוק בעולם כולו ובארה"ב במיוחד, הינו בעל השפעה רבה על שווקים שבהם פועלת נכסים ובניין. שיעורי הצמיחה ומדיניות הריבית במדינות השונות משפיעים על תוצאות נכסים ובניין. שינויים מהותיים לרעה במצב בארה"ב ובניו יורק בפרט, עלולים להשפיע על יכולת תפעול ומימוש השקעות נכסים ובניין במגדל. החשש להתפתחות משבר פיננסי בעולם, וההאטה בכלכלה הכלל עולמית, עלולים להשפיע לרעה על השווקים השונים שבהם פועלת נכסים ובניין.

מאפייני הסביבה העסקית הזרה - כמפורט בסעיף 8.12 לעיל, בכוונת נכסים ובניין לממש את החזקותיה במגדל. זאת, במקביל לביצוע פעולות להשבחתו. ככל שמכירתו תתעכב, עשויה נכסים ובניין להידרש להשקעת עלויות בהשבחתו. בנוסף, ככל שמכירת המגדל תתעכב, נכסים ובניין תושפע ממאפייני הסביבה העסקית בחו"ל, ובכלל זה, שיעורי הריביות, רגולציה מקומית, כוח הקניה של האזרחים, אפשרויות מימון וכדומה, אשר עשויים להשפיע על הצלחת המימוש ותנאיו. כמו כן, לאור הודעת התאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות המסתיים ביום 30 באפריל 2025, כאמור בסעיף 8.12.2 לעיל, פועלת נכסים ובניין למציאת שוכרים חלופיים, אשר היכולת לאתנם ותנאי ההתקשרות עימם עשויים להיות מושפעים מהסביבה העסקית בארה"ב.

אינמי סייבר - במסגרת פעילותה, עושה נכסים ובניין שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, כלל מערכות הבקרה בנכסיה השונים של נכסים ובניין ממוחשבות ("מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לנכסים ובניין, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות. נכסים ובניין פועלת להקטנת החשיפה לסיכונים האמורים באמצעות שימוש במערכות ותוכנות הגנה, הטמעת נהלי אבטחת מידע ותכניות בקרה פנימית, והכל תוך הסתייעות במומחים בתחום. נכסים ובניין פועלת להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני מתקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנימיות-משרדיות והן במערכות הבקרה באתריה השונים של נכסים ובניין. זאת, לאחר עבודת מיפוי וניטור שנערכה בסיועם של יועצים מומחים בתחום.

מצב תעשיית ההיי-טק - האטה בתחום תעשיית ההיי-טק בארץ ובעולם עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שיפגיע לרעה על תוצאות פעילותה של גב-ים וכפועל יוצא על תוצאותיה של נכסים ובניין.

שוק המשרדים בארה"ב - עלייה בשיעורי אי התפוסה, האטה בדמי השכירות הנומינליים והאטה בפעילות הכלכלית בארה"ב, עלולה להכביד על הפעילות בתחום המשרדים בארה"ב, באופן שיפגיע על קשיי איכלוס וירידה בתפוסות. כמו כן, אימוץ מודל עבודה היברידי, שמאפשר צמצום בהיקף שטחי העבודה על-ידי צמצום חוזי השכירות ו/או העמדת שטחים לשכירות משנה, עשויים להביא לירידה במחירי השכירות ולצמצום שטחי משרדים.

ייקור עלויות הבניה - עליות משמעותיות במדד תשומות הבניה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק עלולים להשפיע לרעה על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים ועל התשואות מן הנכסים המושכרים.

מצבם הכלכלי של קבלני הביצוע - למצבם הכלכלי של קבלני הביצוע בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות נכסים ובניין ותוצאותיה, בין היתר בעקבות צמצום היצע הקבלנים הפעילים, ייקור עלויות הבניה, והתמשכות לוחות הזמנים להקמת פרויקטים.

זמינות חומרי גלם וכח אדם - עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כח אדם מיומן לבניה, עלולים להשפיע על יכולתם של הקבלנים הראשיים שעימם מתקשרת נכסים ובניין, לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן לייקר את עלויות העבודות, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות. מחסור ממושך בכח אדם מיומן בענף הבניה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבניה בפרט, משפיעים אף הם על שכר העבודה בענף הבניה ואלה עלולים להשפיע על עלויות הבניה ועל לוחות הזמנים להשלמת פרויקטים בענף הבניה. כמו-כן מושפעת עלות שכר העבודה בחלק מפעילויות נכסים ובניין, כגון: שמירה וניקיון וכן שינויים בשכר המינימום במשק ובהסכמים קיבוציים המוחלים על הפעילויות האמורות.

היצע שטחים להשכרה - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי היצע של השטחים המיועדים להשכרה, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות נכסים ובניין מנכסים מניבים ועל תוצאותיה של נכסים ובניין.

שינויי חקיקה ותקינה - לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים בסעיף 8.5 לעיל, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי נכסים ובניין, שינויים במשטר המיסוי, הקשחה משמעותית של תנאים לקבלת היתרי בניה וכו', יכולה להיות השפעה לרעה על פעילותה ותוצאותיה של נכסים ובניין. פעילות נכסים ובניין בתחום המגורים עלולה אף היא להיות מושפעת משינויים ברגולציה בקשר לשיווק דירות וקרקעות ולמיסוי בקשר אליהן.

סיכוני מדד וריבית - שינויים קיצוניים במדד ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים על-ידי נכסים ובניין במסגרת מערכת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות נכסים ובניין. כמו-כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעלול להשפיע על אפשרויות מימוש נכסי נכסים ובניין וכן לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי נכסים ובניין בהתאם להערכות השווי. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר גיוס החוב של נכסים ובניין.

סיכונים מיוחדים

8.20.3

סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי - למועד הדוח לנכסים ובניין היו יתרות מזומנים נמוכות, לאור פירעונות של אגרות החוב שלה שבוצעו בתום שנת 2023. בנוסף, נכסים ובניין פועלת למימוש נכסים ובמסגרת זו התקשרה בהסכם, אשר טרם הושלם למועד זה וכן פועלת למכירתם של נכסים נוספים המוחזקים על ידה והכל כמפורט בדוח זה לעיל. נכסים ובניין תבחן מימוש חלקי של מניות גב-ים המוחזקות על ידה, כדי לאפשר את כניסתה של גב-ים למדדי הבורסה, ונכסים ובניין עשויה להידרש לגייס הון/חוב ו/או לנקוט בפעולות נוספות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. כמו-כן, למצב שוקי ההון בישראל ובעולם, המשפיע על ערך השקעותיה של נכסים ובניין ומחירי ניירות הערך של גב-ים ובכלל זה על תשואות אגרות החוב שלה ושל גב-ים, להוראות בהסכמי המימון הקיימים של נכסים ובניין, קיימת השפעה גדולה על נכסים ובניין ועל עסקיה. ירידה במצב שוקי ההון ו/או האטה בפעילות הכלכלית בישראל ובעולם יכולה לפגוע בדירוג החוב של נכסים ובניין וביכולת החזר החוב שלה.

סיכוני מטבע חוץ ועלויות מדד - פעילות נכסים ובניין בישראל אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה נכסים ובניין מלקוחותיה והן ההלוואות שגייסה, נקובים בשקלים. עם זאת, לנכסים ובניין סיכון מטבע חוץ הנובע מהחזקת מט"ח וכן מהפעילות בחו"ל, ממימון ההשקעות וכן מהפעילות השוטפת הנובעת מהן. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6 לעיל. לנכסים ובניין אגרות חוב צמודות

למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מממנות את פעילותה השוטפת. בהתאם, לנכסים ובניין חשיפה לשינויים במדד אשר עלולים להשפיע על מחיר החוב של נכסים ובניין. לפרטים אודות ביצוע עסקאות SWAP שביצעה נכסים ובניין להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של נכסים ובניין ראו באור 16.ג.2. לדוחות הכספיים.

חוק הריכוזיות - לפרטים על ההשלכות האפשריות של חוק הריכוזיות על נכסים ובניין, בשל השתייכותה בעבר לקבוצה בעלת מבנה החזקות פירמידלי, ראה סעיף 8.5.1.10 לחלק זה.

להלן הערכות נכסים ובניין לגבי סיווגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על נכסים ובניין:

8.20.4

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על נכסים ובניין בכללותה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	<ul style="list-style-type: none"> קשיי מימון וגיוס הון מאפייני הסביבה העסקית הזרה איומי סייבר 	<ul style="list-style-type: none"> מצב המשק בישראל המצב הביטחוני בישראל סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל 	סיכוני מאקרו
	<ul style="list-style-type: none"> ייקור עלויות הבניה מצבם הכלכלי של קבלני ביצוע זמינות חומרי גלם וכח אדם היצע שטחים להשכרה שינויים חקיקה ותקינה סיכוני מדד וריבית 	<ul style="list-style-type: none"> מצב תעשיית ההיי-טק שוק המשרדים בארה"ב 	סיכונים ענפיים
	<ul style="list-style-type: none"> חוק הריכוזיות 	<ul style="list-style-type: none"> סיכוני מטבע חוץ ועליית מדד סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי 	סיכונים מיוחדים

להלן תיאור ופרטים ביחס לסלקום (לרבות חברות הבנות שלה), המהווה תחום פעילות של דסק"ש (לפי מבחני מגזרי פעילות בתקן IFRS 8 כמפורט בסעיף 2 לחלק זה):

9.1 להלן נתונים ביחס להשקעת דסק"ש בסלקום (באמצעות כור תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של דסק"ש)) נכון

ליום 31 בדצמבר 2023:

תיאור הפעילות	תרומה לתוצאות הפעילות המיוחסת לבעלים של דסק"ש בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק של ההשקעה בחברה המוחזקת (במיליוני ש"ח)	שיעור שמהווה סכום ההשקעה בחברה המוחזקת מתוך סך ההון המיוחס לבעלים של דסק"ש	סכום ההשקעה בחברה המוחזקת הרשום בספרי דסק"ש (במיליוני ש"ח)	שיעור החזקה (באחוזים)
מתן שירותי תקשורת	(110) ^(*)	879	54%	923	כ-35.57%

(*) כולל הפסד מירידת ערך השקעה בסך 157 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו, לאחר התאמות, בגין הסכם למכירת החזקות החברה במניות סלקום, לבין שווי ההשקעה בספרי החברה. לפרטים, ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים.

ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון דסק"ש, בין היתר, להורות להנהלתה לבחון את מימוש החזקותיה של דסק"ש בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.

בחודש אוגוסט 2022, מכרה דסק"ש מניות סלקום, המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בעסקה מחוץ לבורסה, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.2.ב. לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2023, התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ- 9.5% נוספים מהחזקות דסק"ש (בעקיפין) בסלקום, באופן בו החזקות דסק"ש בכל אחד מאמצעי השליטה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ- 26%.

ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה דסק"ש עם Fortissimo Capital Fund VI, L.P ("הרוכשת" או "קרן פורטיסימו") בהסכם למכירת החזקות דסק"ש במניות סלקום (כ- 35.6%) בתמורה לסך של כ- 925 מיליון ש"ח, ("ההסכם", "התמורה" ו"העסקה", בהתאמה). התמורה תוצמד למדד החל מתום שלושה חודשים ממועד חתימת ההסכם, ככל שהשלמת העסקה לא תבוצע עד מועד זה. כמו כן, ככל שהשלמת העסקה תתרחש לאחר פרסום הדוחות השנתיים של סלקום וכל דוח שיבוא לאחר מכן, יתווספו לסכום התמורה 50% מרווחיה של סלקום המיוחסים לחלקה של דסק"ש (35.6%) בגין התקופה שלאחר הדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, כפי שיבואו לידי ביטוי בדוחות כספיים כאמור (או הפחתה מקבילה במקרה של הפסדים) ("התאמת המחיר").

בהתאם להוראות ההסכם, עם החתימה על ההסכם הופקד על-ידי הרוכשת אצל נאמן חיצוני לעסקה ("הנאמן החיצוני") סך של כ- 46 מיליון ש"ח, אשר במועד השלמת העסקה יועבר לידי דסק"ש כחלק מהתמורה או ככל, שיתקיימו התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) אך העסקה לא תושלם על-ידי הרוכשת.

מלוא התמורה, לרבות הסכום המופקד בנאמנות כאמור, תשולם לחברה בתשלום אחד במועד השלמת העסקה לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם: קבלת אישורי משרד התקשורת, רשות החשמל (אישור רשות החשמל) התקבל בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) והממונה על התחרות ("התנאים המתלים"). בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יחול לא יאוחר מתום 120 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם, והוא ניתן להארכה על-ידי כל אחד מהצדדים להסכם ב-60 ימים נוספים.

ביום 25 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה דסק"ש עם הרוכשת והנאמן החיצוני בעדכון הוראות ההשקעה לפי הסכם הנאמנות הנלווה לעסקה ("התוספת") לפיו, החל ממועד קבלת אישור רשות התחרות לעסקה תהא דסק"ש רשאית להורות לנאמן לרכוש בכספי הנאמנות שהפקדה הרוכשת בידי הנאמן אגרות חוב של דסק"ש, וזאת מהסדרות, במועדים, בסכומים, במחירים ובתנאים עליהם תורה דסק"ש לנאמן.

עוד נקבע בתוספת, כי אם יתקיימו התנאים שבהם על-פי הסכם הנאמנות על הנאמן להשיב את כספי הנאמנות לרוכשת (אי-ביצוע העסקה עקב אי קבלת האישורים הרגולטוריים במועד שנקבע בהסכם), על דסק"ש יהיה לשלם לרוכשת את הפער, ככל שיהיה כזה, בין שווי אגרות החוב (ככל שנרכשו על-ידי הנאמן) במועד זכאותה של הרוכשת לקבלת כספי הנאמנות, לבין הסכום שאמור היה להצטבר בחשבון הנאמנות לולא נרכשו אגרות החוב. מובהר, כי אין כל וודאות בדבר השלמת העסקה, לאור התנאים המתלים הקבועים בהסכם שהתקיימותם אינה תלויה בדסק"ש בלבד.

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של סלקום ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

ההתייחסות החשבונאית בספרי דסק"ש	סך הכל נכסים ליום 31 בדצמבר 2023	הון המיוחס לבעלים של סלקום ליום 31 בדצמבר 2023	רווח המיוחס לבעלים של סלקום בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023
חברה מאוחדת*	6,620	2,263	134	4,398

* לאור הסכם המכירה, כאמור בסעיף 9.1 לעיל, פעילות סלקום מוצגת, בדוח על המצב הכספי של דסק"ש כנכסים והתייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה וכפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של דסק"ש, ראה באור 10.ב.2. לדוחות הכספיים.

9.2 כללי

סלקום הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, אשר מנייתה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. סלקום היא קבוצת תקשורת ישראלית המספקת מגוון רחב של שירותי תקשורת בישראל. בדוחותיה הכספיים של סלקום פעילותה מחולקת לשני מגזרים - המגזר הסלולרי (הנייד) והמגזר הקווי (הנייד).

בפעילותה של סלקום בתחום התקשורת הסלולרית, סלקום מספקת מגוון רחב של שירותי תקשורת סלולרית בישראל, מכח רישיון שהוענק לה ממשד התקשורת. סלקום מחזיקה ברישיון כללי ממשד התקשורת שתוקפו עד יום 1 בפברואר 2032 ("רישיון הרט"ן"). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סלקום סיפקה שירותי סלולר לכ-3.555 מיליון מנויים על-גבי מספר רשתות בפרישה ארצית, הכוללים שיחות, משלוח וקבלת הודעות (SMS, MMS), גלישה והעברת נתונים ברשת האינטרנט ושירותים נלווים.²⁸ בנוסף, סלקום מוכרת (בעיקר באמצעות דינמיקה רשת חנויות תקשורת בע"מ ("דינמיקה")) ללקוחותיה ציוד קצה הכולל מכשירי טלפון סלולרי, דיבוריות ואביזרים נלווים (כגון מטענים, אוזניות אלחוטיות ועוד), טאבלטים, מחשבים ניידים, מודמים, רמקולים, שעונים חכמים, מחשב וציוד תקשורת (שרתים, נתבים ומתגים) ועוד ("ציוד קצה") וכן שירותי אחריות ותיקונים לציוד קצה. כמו-כן, מספקת סלקום שירותי הקמה, תפעול ותחזוקה לרשת הרדיו המשותפת לה ולוויקום מובייל בע"מ ("וויקום").

במסגרת פעילותה של סלקום בתחום התקשורת הקווית, סלקום מספקת שירותי אינטרנט, וזאת מכוח רישיון שהוענק לה ממשד התקשורת וכן מכוח היותה בעלת רישיון או מי שרשומה במרשם ("ספק מורשה") לפי חוק התקשורת. שירותים אלה כוללים שירות גישה לאינטרנט (ISP) וכן שירות תשתית (שירותי פס רחב, על בסיס סיבים אופטיים של IBC; וכן תשתית נחושת וסיבים אופטיים של בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ("בזק")) במסגרת השוק הסיטונאי), שירותי טלוויזיה על-גבי האינטרנט (OTT)²⁹ הכוללים שידורי ערוצי טלוויזיה, שירותי וידאו לפי דרישה (VOD) ותכונות מתקדמות נוספות ("סלקום TV"), שירותי טלפוניה ניידת בינלאומית (שירותי מבי"ל) ופנים ארצית (שירותי מפ"א) ושירותי תמסורת ללקוחות עסקיים (לרבות שירותי תמסורת בינלאומית) ולמפעילות תקשורת על בסיס תשתית עצמאית של סלקום וכן על בסיס תשתית מפעילים אחרים. כמו-כן מספקת סלקום שירותים נוספים כגון: פתרונות IOT³⁰, שירותי אינטגרציה ותחזוקה של פתרונות אבטחת מידע, שירותי שיחות ועידה, שירותי אירוח שרתים. בנוסף מוכרת סלקום ציוד קצה נייד המשויך לתחום התקשורת הקווית. בנוסף לפעילויות האמורות כאמור, לסלקום פעילות לאספקת חשמל ללקוחות עסקיים ופרטיים, במסגרת סלקום אנרג'י (2023) שותפות מוגבלת ("סלקום אנרג'י") (וזאת, מכוח רישיון שקיבלה סלקום לאספקת חשמל)³¹, ובנוסף היא מוכרת ומתקינה תשתית חשמל ועמדות טעינה חכמות לרכבים חשמליים (וכן מספקת שירותים בקשר לעמדות אלה), בעיקר במגזר הפרטי. לפרטים אודות פעילות זו, ראו סעיף 9.25.5 להלן.

נכון לסמוך למועד הדוח, בעלת השליטה בסלקום היא דסק"ש המחזיקה בכ-35.57% מהון המניות המונפק של סלקום ובכ-37.63% מזכויות ההצבעה בה.

9.3 מיזוגים ורכישות מהותיים; השקעות שבוצעו בהון סלקום ועסקאות במניותיה במהלך השנתיים האחרונות

9.3.1 השקעות שבוצעו בהון סלקום ועסקאות במניותיה במהלך השנתיים האחרונות

בחודש אוגוסט 2022, מכרה דסק"ש בעסקה מחוץ לבורסה, מניות 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 10.ב.2.ב. לדוחות הכספיים.

ביום 18 בדצמבר 2023, התקשרה דסק"ש עם קרן פורטיסימו בהסכם למכירת החזקות דסק"ש במניות סלקום (כ-35.6%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, המשקף שווי של 2.6 מיליארד ש"ח לסלקום. מובהר, כי אין כל וודאות

28 יובהר, כי לא כל הרשתות ולא כל המכשירים תומכים בכל הטכנולוגיות וכל השירותים המסופקים על-ידי סלקום. כמו-כן, קיימים שירותים המותאמים ללקוחות העסקיים.
29 OTT - Over the Top, טכנולוגיה המשתמשת בתשתית אינטרנט ציבורי על מנת לספק שירותי טלוויזיה וידאו על פי דרישה.
30 פתרונות Internet of Things המאפשרים חיבור מוצרי קצה שונים לאינטרנט, כגון פתרונות "עיר חכמה" ("פתרונות IOT").
31 פעילות זו מבוצעת בשיתוף פעולה בין סלקום לבין תאגידים בעלותה המלאה של משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ולמועד דוח זה, הינה בהיקף שאינו מהותי לסלקום.

בדבר השלמת העסקה, לאור התנאים המתלים הקבועים בהסכם שהתקיימותם אינה תלויה בדסק"ש בלבד. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים

9.4 חלוקת דיבידנדים

בשנים 2022 ו-2023, ועד למועד הדוח, סלקום לא חילקה דיבידנדים. נכון למועד הדוח, הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של סלקום עומדים על סך של כ- 1,469 מיליון ש"ח.

סלקום אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים לפיה היא תשים לה למטרה לחלק לבעלי מניותיה, לפחות 75% מיתרת הרווח השנתי שלה לאחר מס על בסיס רבעוני, ובלבד שחלוקת הדיבידנד לא תפגע לרעה בצורכי המזומנים של סלקום ובתכניות שאושרו על-ידי דירקטוריון סלקום, הכל בכפוף למגבלות על-פי דין ומגבלות חוזיות שסלקום נטלה ו/או תיטול על עצמה (בין היתר, חלוקה כאמור כפופה למגבלות כאמור הכלולות בהתחייבויותיה של סלקום כלפי גורמים מממנים ומחזיקי אגרות החוב של סלקום - ראה סעיף 9.20 להלן ובאור 10.ב.2.ו. לדוחות הכספיים). עם זאת, דירקטוריון סלקום רשאי, לפי שיקול דעתו, שלא לחלק דיבידנד או לחלק דיבידנד בהיקף שונה מהאמור לעיל.

9.5 מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים אודות התחייבויות סלקום כלפי גורמים מממנים ומחזיקי אגרות החוב שלה לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקה העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 9.4 לעיל, וכן ראה מגבלת ההון העצמי במסגרת רישיון הרט"ן בסעיף 9.23.4.1 להלן.

9.6 להלן נתונים כספיים ותפעוליים לגבי פעילותה של סלקום (במיליוני ש"ח):

מאחד	התאמות למאחד*	תחום התקשורת הקווית	תחום התקשורת הסלולרית	שנת 2023	
				הכנסות	רווח מפעולות רגילות
4,398	-	1,523	2,875	ממכירות מחיצונים	
-	(157)	142	15	מתחומי פעילות אחרים	
4,398	(157)	1,665	2,890	<u>סך הכל</u>	
4,065	-	1,482	2,583	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות
-	(157)	15	142	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר	
4,065	(157)	1,497	2,725	<u>סך הכל</u>	
		566	1,319	עלויות משתנות**	
		931	1,406	עלויות קבועות**	
333	-	168	165		רווח מפעולות רגילות
1,272	-	439	833		Adjusted EBITDA
6,620	670	2,211	3,739		סך כל נכסים
4,357	3,280	402	675		סך כל ההתחייבויות

* התאמות למאחד נובעות מעסקאות בין תחומי הפעילות השונים.
** עלויות משתנות הינן עלויות שיש לסלקום שליטה עליהן בטווח הקצר ומושפעות גם ממחזור ההכנסות. עלויות קבועות אינן גמישות בטווח הקצר וסלקום תישא בהן גם במקרה של ירידה בהכנסות.

מאחד	התאמות למאחד*	תחום התקשורת הקווית	תחום התקשורת הסלולרית	שנת 2022	
				הכנסות	רווח מפעולות רגילות
4,300	-	1,413	2,887	ממכירות מחיצונים	
-	(155)	141	14	מתחומי פעילות אחרים	
4,300	(155)	1,554	2,901	<u>סך הכל</u>	
3,942	-	1,426	2,516	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות
-	(155)	14	141	עלויות המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר	
3,942	(155)	1,440	2,657	<u>סך הכל</u>	
		641	1,420	עלויות משתנות**	
		799	1,237	עלויות קבועות**	
358	-	114	244		רווח מפעולות רגילות
1,197	-	429	768		Adjusted EBITDA
6,998	1,091	2,151	3,756		סך כל נכסים
4,894	3,844	333	717		סך כל ההתחייבויות

* התאמות למאחד נובעות מעסקאות בין תחומי הפעילות השונים.
** עלויות משתנות הינן עלויות שיש לסלקום שליטה עליהן בטווח הקצר ומושפעות גם ממחזור ההכנסות. עלויות קבועות אינן גמישות בטווח הקצר וסלקום תישא בהן גם במקרה של ירידה בהכנסות.

מאוחד	התאמות למאוחד*	תחום התקשורת הקווית	תחום התקשורת הסלולרית	שנת 2021	
				מכירות מחיצוניים	הכנסות
4,100	-	1,331	2,769	מכירות מחיצוניים	הכנסות
-	(154)	141	13	מתחומי פעילות אחרים	
4,100	(154)	1,472	2,782	<u>סך הכל</u>	
3,891	-	1,385	2,506	עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	סך העלויות המיוחסות
-	(154)	13	141	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים	
3,891	(154)	1,398	2,647	<u>סך הכל</u>	
		607	1,419	עלויות משתנות**	
		791	1,228	עלויות קבועות**	
209	-	74	135	רווח מפעולות רגילות	
1,133	-	449	684	Adjusted EBITDA	
6,570	827	2,093	3,650	סך כל נכסים	
4,649	3,657	332	660	סך כל ההתחייבויות	

* התאמות למאוחד נובעות מעסקאות בין תחומי הפעילות השונים.
 ** עלויות משתנות הינן עלויות שיש לסלקן שליטה עליהן בטווח הקצר ומושפעות גם ממחזור ההכנסות. עלויות קבועות אינן גמישות בטווח הקצר וסלקום תישא בהן גם במקרה של ירידה בהכנסות.

להלן נתונים אודות חלק דסק"ש ברווח מפעולות רגילות (רווח תפעולי) מתחום פעילות סלקום (במיליוני ש"ח) (נתונים אלה חושבו על-פי שיעורי החזקה בתום כל אחת מהשנים האמורות):

2021	2022	2023	
96	128	119	מיוחס לבעלים של דסק"ש
113	230	214	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לניתוח תוצאות הפעילות של סלקום, ראה סעיף 1.11.2 לחלק א' לדוח הדירקטוריון.

9.7 סביבה כללית; השפעת גורמים חיצוניים על פעילות סלקום; מידע כללי על תחום הפעילות

9.7.1 רגולציה ותלות ברישיונות או בהיתרים - שוק התקשורת בישראל מאופיין במעורבות רגולטורית גבוהה ודינמית,

השינויים הרגולטוריים עשויים להיות בעלי השפעה מהותית על פעילות סלקום. פעילותה של סלקום כפופה, בין היתר, לאסדרה של שוק התקשורת הכוללת, בין השאר, הוראות בפקודת הטלגרף האלחוטי [נוסח חדש], תשל"ב-1972 ("פקודת הטלגרף"), בחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 ("חוק התקשורת") והתקנות שהותקנו מכוחו (לרבות תקנות מרשם של נותני שירותי בזק החייבים ברישום לפי חוק התקשורת ("מרשם"), וברישינות שהוענקו לסלקום על-ידי משרד התקשורת ("אסדרת התקשורת"). באסדרה זו קבועים, בין היתר, תנאים ומגבלות בהם על סלקום לעמוד במסגרת פעילותה העסקית. אסדרת התקשורת ניתנת לשינוי, לרבות בניגוד לעמדת סלקום. הפרה מהותית של הוראות אסדרת התקשורת עלולה להביא לביטול הרישיונות או למחיקה מהמרשם וכן עלולה להביא להטלת עיצומים כספיים משמעותיים על סלקום. בנוסף, אופן ואפקטיביות פיקוח משרד התקשורת על מפעילים אחרים הפועלים בשוק התקשורת משפיע גם על פעילות סלקום ועל התחרות בשוק התקשורת. כמו-כן, פעילות סלקום כפופה גם לדינים נוספים, כגון: דיני התכנון והבניה (בכל הקשור להקמת אתרי בסיס ומתקנים אחרים) חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006 ("חוק הקרינה"), דיני תחרות, דיני ניירות ערך, דיני צרכנות, דיני הגנת הפרטיות, דיני עבודה (לרבות חוק הסכמים קיבוציים תש"ז-1957) ולהחלטות הרגולטורים הרלוונטיים ובתי המשפט בכל אחד מתחומים אלו ואחרים. לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות סלקום, ובכלל זה פרטים אודות הרפורמה באסדרת רישוי שירותי הבזק בישראל שהעבירה חלק מהגורמים המספקים שירותי בזק מאסדרה באמצעות רישיון לאסדרה באמצעות רישום במרשם, ראה סעיף 9.23.1 להלן.

9.7.2 תחרות - סלקום פועלת בשוק תחרותי בכל תחומי פעילותה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.13 להלן.

9.7.3 שינויים טכנולוגיים ותלות בטכנולוגיה - תחום התקשורת הינו תחום דינמי ותחרותי מאוד, המאופיין בקצב מהיר של שינויים טכנולוגיים, המצריכים היערכות מתאימה והשקעות עתירות הון בתשתיות תקשורת. בהתאם, סלקום נדרשת להשקיע בטכנולוגיות מתקדמות על מנת להישאר תחרותית. בנוסף, הפעילות בתחום התקשורת מקימה לפועלים בו תלות בתשתיות התקשורת, במערכות מידע ובמערכות טכנולוגיות מורכבות, כאשר העדר תשתית עצמאית משמעה תלות בספקי התשתיות השונים. לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.13 (לעניין התחרות בשווקים בהם פועלת סלקום), 9.28.2.7 (לעניין הצורך של סלקום לענות על הביקוש הגובר לתעבורת נתונים תחת גורם סיכון "שינויים טכנולוגיים ותלות בטכנולוגיה") להלן.

9.7.4 סיכונים סביבתיים - לפרטים בדבר ההשפעה האפשרית של סיכונים סביבתיים על פעילות סלקום, ראה סעיף 9.22 להלן.

אינפלציה וריבית במשק - עיקר ההשפעה של העליה בשיעור האינפלציה הינה על הוצאות המימון של סלקום בגין אגרות חוב הצמודות למדד. בשנת 2023, רשמה סלקום הוצאות מימון בגין הצמדה למדד של אגרות החוב בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח לפני מס. יתרת החוב צמוד המדד של אגרות החוב ירד מרמה של 407 מיליוני ש"ח בסוף שנת 2022 לרמה של כ- 233 מיליוני ש"ח במהלך שנת 2023 וצפוי להמשיך לרדת ברובו במהלך שנת 2024, וזאת כחלק מהחלפת החוב שהיה בעבר צמוד מדד לחוב שקלי.

בנוסף, מבנה העלויות של סלקום כולל חוזי שכירות צמודי מדד שכוללים גם שכירות של מבנים ואתרי סלולר. על פי הערכות סלקום, עליה של כל 1% בשיעור האינפלציה, תגרום לגידול בהוצאות סלקום של כ-2 מיליוני ש"ח (לפני מס). עוד להערכת סלקום, בעקבות עליית המדד במשק, יתכן ויחולו התייקרויות במחירי התשומות של סלקום, אשר עשויות להשפיע על תוצאותיה.

העלאת שיעור הריבית אינו משפיע באופן מהותי על מבנה העלויות של סלקום באופן ישיר. יחד עם זאת, בנוגע למחזור חוב עתידי ו/או גיוסי חוב עתידיים, בהתאם לצרכי סלקום, ככל שסביבת הריבית במשק תהיה גבוהה יותר, עלול המצב להשפיע על גובה הריביות בגיוסי חוב עתידיים כאלו ועל הוצאות המימון שלה.

9.7.6 מלחמת חרבות ברזל

לפרטים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילותה של סלקום, ראה סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון של דסק"ש.

9.7.7 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

9.7.7.1 להערכת סלקום, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות המגזר הסלולרי הינם כמפורט להלן: (1) פרישה ארצית של רשת סלולרית איכותית ומתקדמת, לרבות היכולת לתחזק את הרשת ברמה גבוהה ולבצע השקעות משמעותיות בתשתית הסלולרית באופן שוטף, הן לצורך כיסוי מיטבי ברחבי הארץ והן לצורך היכולת לספק קיבולת גדולה ללקוחות ולאפשר שירותים מתקדמים טכנולוגיים; (2) היכולת להציע מחירים תחרותיים ומגוון חבילות ותכניות תמחור; (3) ערוצי מכירה והפצה רחבים ומגוונים; (4) היכולת להתמודד עם השפעת החלטות רגולטוריות; (5) שירות לקוחות איכותי, הוגן ויעיל, לרבות היכולת להציע תמיכה טכנית ושירות לקוחות באמצעות ערוצים מגוונים, פיזיים, טלפוניים ודיגיטליים; (6) מותג מוכר ומוביל; (7) ניהול מגוון רחב של שירותי תקשורת ללקוחות תחת קורת גג אחת, והיכולת לספק ללקוח מענה מקיף; ו- (8) כח אדם מקצועי ומיומן.

9.7.7.2 להערכת סלקום, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות המגזר הקווי הינם כמפורט להלן: (1) היכולת להציע שירותי תקשורת אמינים ויציבים במחיר תחרותי, תוך התאמה לשינויים התכופים בשוק התקשורת הקווי, בדגש על מתן מענה לצורך הגובר ברוחב פס וקצב תעבורת הנתונים; (2) נגישות לרשת איכותית ומתקדמת בפרישה רחבה, לרבות היכולת להקטין תלות בבעלי תשתית קווית חיצוניים; (3) היכולת להתמודד עם החלטות רגולטוריות; (4) התקנה יעילה ומהירה וחיבור התשתית והציוד הנלווה בבית הלקוח; (5) שירות לקוחות איכותי ויעיל, לרבות היכולת להציע תמיכה טכנית ושירות לקוחות באמצעות ערוצים מגוונים, פיזיים, טלפוניים ודיגיטליים; (6) היכולת להציע מגוון רחב של שירותים לבית ולעסק; (7) היכולת לבצע השקעות מהותיות; (8) ערוצי מכר והפצה רחבים ומגוונים; (9) מותג מוכר ומוביל; (10) כוח אדם מקצועי ומיומן.

9.7.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות -

המגזר הסלולרי - חסמי הכניסה העיקריים למגזר הנייד הינם: (1) התחרות בשוק התקשורת הסלולרית בישראל והרווייה בשיעור החדירה בענף³². לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.13.3 להלן; (2) הצורך בקבלת רישיון כללי למתן שירותי תקשורת סלולרית ממשרד התקשורת, תוך עמידה בתנאים שנקבעו באסדרת התקשורת, וקבלת זכות שימוש בתדרים מתאימים מהמדינה, אשר כרוכה בעלות כספית גבוהה; (3) הצורך באמצעים פיננסיים בהיקפים גבוהים וידע רב לשם ביצוע ההשקעות הניכרות הנדרשות בתשתיות טכנולוגיות, הקמת רשת ופרישה ארצית של אתרים, מערך תפעול, מערך מכר, תמיכה ושירות, רחבים; (4) רגולציה ופיקוח מכבידים בתחום התקשורת הסלולרית אשר עמידה בהם ובשינויים המתבצעים בהם עשויים לדרוש השקעות מהותיות. לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.22.2 להלן וכן ראה סעיף 9.23.2.1 להלן ביחס לתיקון מס' 76 לחוק התקשורת (בזק ושירותים), התשמ"ב-1982 המחולל רפורמה באסדרת רישוי שירותי הבזק בישראל, אשר הועברו בחלקם לאסדרה באמצעות רישום במרשם (חלף רישיון); ו- (5) הצורך בהקמת אתרי בסיס (המכונים גם אנטנות סלולריות) בפרישה ארצית, דבר הכרוך בקשיים רבים בשל קושי באיתור ובשכירת שטחים למיקום אתרי הבסיס וברישוי האתרים הנתקל, לעיתים קרובות, בהתנגדות הרשויות המקומיות ותושביהן (לפרטים לרבות אפשרות להקמת אתרי בסיס בפטור מהיתר), ראה סעיף 9.22.2 להלן).

32 שיעור החדירה הינו היחס בין סך המנויים בשוק הסלולר לבין סך אוכלוסיית ישראל (לא כולל עובדים זרים ופלשתינאים) אף שאלה נכללים במספר המנויים.

יצוין כי רוב חסמי הכניסה המתוארים לעיל, אינם מהווים חסם כניסה למפעיל וירטואלי, ³³ אולם אחד מחסמי הכניסה העיקריים למפעילים וירטואליים הינו התקשרות בהסכם אירוח עם בעל רישיון רט"ן (לשימוש ברשת הסלולרית).

חסמי היציאה העיקריים מהמגזר הסלולרי הינם: (1) אישורו של שר התקשורת להפסקת מתן השירות, אשר עשוי להיות מותנה בהסדרת המשך רציף של השירות הניתן ללקוחות של מפעיל השירות המבקש לצאת מהתחום; (2) ברישיון כללי למתן שירותי רדיו טלפון נייד בשיטה התאית (רט"ן), שמכוחו סלקום פועלת במגזר הנייד, קבועות מגבלות, בין היתר, על העברת מניות של תאגידים המחזיקים ברישיון זה ועל העברה או שעבוד של נכסים המשמשים את סלקום לקיום תנאי הרישיון; ו- (3) השקעות מהותיות הדורשות זמן ארוך להחזר ההשקעה.

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 9.13.3 להלן.

המגזר הקווי - לאור האפשרות לפעול כספק ללא תשתית, חסמי הכניסה להפעלת שירותי תקשורת קווית ללא תשתית הינם נמוכים. עם זאת, כדי לפעול בתחום הפעילות, נדרשים אמצעים פיננסיים (לצורך השקעות שנדרשות בקשר עם הרכשת הלקוחות, בהתקנה בבית הלקוח ובציוד הקצה הנדרש) וידע רב לצורך ניהול של מערך תפעול, מערך מכר, תמיכה ושירות, רחבים. בנוסף, על מנת לפעול כספק בעל תשתית בתחום הפעילות, נדרשות השקעות הוניות גבוהות מאוד בתשתית הן לצורך הקמתה והן לצורך תחזוקתה, שדרוגה ותפעולה השוטף. בחודש פברואר 2022 החליט משרד התקשורת לאפשר למפעילים שפעלו תחת רישיון מיוחד למתן שירותי תשתית פס רחב (בעלי רישיונות מיוחדים אלה, הוסבו להיות ספקים מורשים), לרכוש שירותי שימוש בתשתיות פס רחב פסיביות ממפעילים פנים ארציים בהתאם לתנאי תיק השירות בעניין זה וזאת באזורי תמרוץ בלבד (בהמשך, בחודש מרס 2023, פורסמה החלטה משלימה המרחיבה את השירות כאמור גם לאזורי הפרישה של בזק, וכן המגבילה את הגישה המקוונת לחלק מהספקים המורשים למידע אודות הפרישה כאמור). במהלך חודש יולי 2022, החליט שר התקשורת על תעריף מופחת בעד השימוש בתשתית פאסיבית של בזק הקיימת באזורי התמרוץ ובאזור מעבר לאזור התמרוץ. לפרטים אודות אזורי התמרוץ, ראה סעיף 9.21.6 להלן. נכון למועד הדוח, מתן שירותי טלוויזיה על גבי האינטרנט אינו דורש רישיון, אך קיים צורך באמצעים פיננסיים בהיקפים גבוהים, לרבות הצורך בהתקשרות בהסכמים לרכישת תכנים ותשתיות טכנולוגיות. לפרטים בדבר תזכיר חוק התקשורת (שידורים), התשפ"ג-2023, ראה סעיף 9.23.6 להלן.

חסם היציאה העיקרי מתחום התקשורת הקווית, למעט לעניין מתן שירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט, הינו אישורו של שר התקשורת להפסקת מתן שירותי תקשורת קווית, אשר עשוי להיות מותנה בהסדרת המשך רציף של השירות הניתן ללקוחות של מפעיל השירות המבקש לצאת מהתחום. כמו-כן, באסדרת התקשורת קבועות מגבלות, בין היתר, על העברת מניות בבעלי רישיונות ועל העברה או שעבוד של נכסים המשמשים לקיום תנאי הרישיון.

לפרטים נוספים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 9.13.4 להלן.

לעניין גורמים נוספים בסביבה הכללית העשויים להשפיע גם על פעילותה של סלקום, ראה סעיף 7 לחלק זה. 9.7.9

9.8 מוצרים ושירותים

תחום התקשורת הסלולרית - נכון למועד הדוח, סלקום הינה ספקית שירותי הסלולר הגדולה בישראל, בהתבסס על מספר המנויים ונתח שוק משוער. בהתאם להערכת סלקום, נכון למועד פרסום הדוח, סלקום מספקת שירותי תקשורת סלולרית לכ- 3.555 מיליון מנויים בישראל המהווים נתח שוק מוערך של כ-32.4% משוק התקשורת הסלולרית. סלקום מציעה מגוון רחב של שירותים במגזר הסלולר, בין היתר, שירותי שיחות סלולריות בישראל ושירותים נלווים (כגון: שיחה ממתונה, שיחה מזוהה, תא דואר קולי, עקוב אחרי ושיחות ועידה); מסרונים (SMS) ומולטימדיה (MMS), שירותי גלישה באינטרנט, הכוללים גם חבילות דור 5, שבמסגרתן מוצעות (בין היתר) חבילות גלישה מורחבת; שירותי נדידה בינלאומיים; שירותי ערך מוסף (כגון שירותי אבטחת מידע, שירות "המתנה נעימה" (שבו שומעים צליל המתנה אחר, לפי בחירת הלקוח, מצליל החיוג הרגיל), יישומי ניהול כוח אדם, ניהול צי רכב ועוד; פתרונות IOT (כגון פתרונות "עיר חכמה"); מבחר רחב של ציוד קצה ושירותי אחריות ותיקון ציוד קצה סלולרי. כמו-כן, סלקום מספקת שירותי נדידה פנים ארצית לוויקום וכן שירותי קבלן משנה לתאגיד המשותף, בהתאם להסכם שיתוף הרשתות. לפרטים אודות ההסכם ראה סעיף 9.25.1 להלן.

תחום התקשורת הקווית - במסגרת תחום התקשורת הקווית, סלקום מספקת שירותי אינטרנט הכוללים שירות גישה לאינטרנט (ISP) וכן שירות תשתית (שירותי פס רחב, על בסיס תשתית נחושת וסיבים אופטיים של בזק במסגרת השוק הסיטונאי; וסיבים אופטיים של IBC), שירותי טלוויזיה על גבי האינטרנט (סלקום TV), שירותי טלפוניה ניחת בינלאומית (שירותי מב"ל) ופנים ארצית (שירותי מפ"א) ושירותי תמסורת ללקוחות עסקיים ולמפעילות תקשורת על בסיס תשתית עצמאית של סלקום, הפרוסה בעיקר בין אזורי התעשייה והמתחמים העסקיים, וכן על בסיס תשתית צד ג' (בעיקר בזק³⁴). שירותי התקשורת הקווית מסופקים מכוח רישיון או היתר שהוענקו לסלקום ממשרד התקשורת (למעט שירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט שאינם דורשים רישיון). כמו-כן, מספקת סלקום שירותים נוספים כגון:

33 מפעיל וירטואלי ("MVNO") הינו ספק מורשה המספק שירות טלפוניה ניידת הניתן באמצעות רשת בזק של ספק מורשה אחר (דהיינו, מפעיל סלולרי אשר אין ברשותו תשתית ותדרים והוא רוכש שירותי אירוח ממפעיל אחר בעל תשתית ורישיון רט"ן).

34 לצד השימוש בתשתיות בזק כאמור, עושה סלקום שימוש גם בתשתיות הוט, בהיקף זניח.

פתרונות IOT, שירותי שיחות ועידה, שירותי אירוח וגיבוי שרתים. בנוסף מוכרת סלקום ציוד קצה נייד המשויך לתחום התקשורת הקווית כגון: מחשוב וציוד תקשורת (שרתים, נתבים ומתגים ועוד), תוכנות ואינטגרציה של פתרונות ומוצרי אבטחת מידע. שירותי תשתית האינטרנט שמספקת סלקום ללקוחות פרטיים מבוססים על תשתית שוק סיטונאי נחושת של בזק וכן תשתית סיבים, שברובה מבוססת על תשתית הסיבים האופטיים של IBC והיתר על שוק סיטונאי בזק. יצוין, כי בשים לב להחזקותיה של סלקום ב- IBC וכן להסכם ה- IRU של סלקום עם IBC (לפרטים ראו סעיף 9.19.1 להלן), פועלת סלקום להעביר בהדרגתיות וכלל שניתן את לקוחותיה לתשתית IBC (חלף תשתית בזק). סלקום מציעה ללקוחותיה חבילות של השירותים האמורים, הכוללות שירותי אינטרנט (גישה ותשתית) וטלוויזיה. בהתאם לאסדרת התקשורת החלה, תכניות השירותים אינן כוללות התחייבות לרכוש את שירותי סלקום לתקופה מוגדרת מראש, למעט בקשר עם הסכמים עם גופים עסקיים גדולים. לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח בתחום התקשורת הקווית, ראה סעיף 9.23 להלן. בנוסף, לפעילותה של סלקום כמפורט לעיל, לסלקום פעילות בהיקף לא מהותי, הנמצאת בשלבים ראשוניים, אשר במסגרתה היא מספקת חשמל ללקוחות עסקיים ופרטיים (וזאת, מכוח רישיון שקיבלה סלקום לאספקת חשמל)³⁵, ובנוסף, היא מוכרת ומתקינה תשתית חשמל ועמדות טעינה חכמות לרכבים חשמליים (וכן מספקת שירותים בקשר לעמדות אלה), בעיקר במגזר הפרטי.

פילוח הכנסות

9.9

להלן נתונים בדבר התפלגות ההכנסות של סלקום לשנים 2021-2023 (במיליוני ש"ח)

התאמות בין מגזריות		קווי			סלולר			
2022	2023	% שינוי	2022	2023	% שינוי	2022	2023	
(155)	(157)	6.9%	1,293	1,382	1.0%	1,973	1,992	הכנסות משירותים
-	-	8.4%	261	283	(3.2%)	928	898	הכנסות מצידוד קצה
(155)	(157)	7.1%	1,554	1,665	(0.4%)	2,901	2,890	סה"כ הכנסות
-	-	2.3%	429	439	8.5%	768	833	Adjusted EBITDA ³⁶
-	-	(4.3%)	27.6%	26.4%	8.7%	26.5%	28.8%	Adjusted EBITDA כאחוז מסך ההכנסות

התאמות בין מגזריות		קווי			סלולר			
2021	2022	% שינוי	2021	2022	% שינוי	2021	2022	
(154)	(155)	5.5%	1,226	1,293	5.6%	1,867	1,973	הכנסות משירותים
-	-	6.1%	246	261	1.5%	915	928	הכנסות מצידוד קצה
(154)	(155)	5.6%	1,472	1,554	4.3%	2,782	2,901	סה"כ הכנסות
-	-	(4.5%)	449	429	12.3%	684	768	Adjusted EBITDA ³⁷
-	-	(9.5%)	30.5%	27.6%	7.7%	24.6%	26.5%	Adjusted EBITDA כאחוז מסך ההכנסות

35 פעילות זו מבוצעת בשיתוף פעולה עם משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ.
 36 Adjusted EBITDA מייצג את הרווח הנקי לפני: ריבית (הוצאות מימון, נטו), מיסים, הכנסות (הוצאות) אחרות שאינן חלק מהפעילות השוטפת של סלקום (כולל הפרשות בגין תביעות משפטיות הכלולות בסעיף הוצאות אחרות), פחת והפחתות, רווחים (הפסדים) מחברות כלולות ותשלומים מבוססי מניות. בנוסף, כולל הכנסות (הוצאות) אחרות שהינן חלק מהפעילות השוטפת של סלקום, כגון הכנסות ריבית בגין עסקאות, מכירה בתשלומים והוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון.

37 Adjusted EBITDA מייצג את הרווח הנקי לפני: ריבית (הוצאות מימון, נטו), מיסים, הכנסות (הוצאות) אחרות שאינן חלק מהפעילות השוטפת של סלקום (כולל הפרשות בגין תביעות משפטיות הכלולות בסעיף הוצאות אחרות), פחת והפחתות, רווחים (הפסדים) מחברות כלולות ותשלומים מבוססי מניות. בנוסף, כולל הכנסות (הוצאות) אחרות שהינן חלק מהפעילות השוטפת של סלקום, כגון הכנסות ריבית בגין עסקאות, מכירה בתשלומים והוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון.

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות של סלקום מלקוחות פרטיים ועסקיים (במיליוני ש"ח):

	2021		2022		2023	
	הכנסות	% מההכנסות	הכנסות	% מההכנסות	הכנסות	% מההכנסות
פרטי	2,835	69.1%	2,947	68.5%	2,836	64.5%
עסקי	1,009	24.6%	1,110	25.8%	1,143	26.0%
אחר	256	6.2%	243	5.6%	419	9.5%
סה"כ	4,100	100.0%	4,300	100.0%	4,398	100.0%

נכון למועד פרסום הדוח, לסלקום אין תלות בלקוח מסוים אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על פעילותה או על איזה מתחומי הפעילות שלה.

להלן נתונים אודות הכנסות מלקוחות בתחום התקשורת הסלולרית, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות סלקום (כפי שמוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של סלקום) לשנים 2021, 2022 ו-2023 (במיליוני ש"ח)³⁸:

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023	
	הכנסות	שיעור (*)	הכנסות	שיעור (*)	הכנסות	שיעור (*)
שירותי תקשורת סלולרית (**)	1,775	43.3%	1,879	43.7%	1,871	42.5%
ציוד קצה	915	22.3%	929	21.6%	898	20.4%

(*) שיעור המחושב מסך הכנסות סלקום בדוחות הכספיים המאוחדים בכל תקופה.
(**) כולל הכנסות מוויקום בגין הסכם השיתוף. לפרטים ראו סעיף 9.25.1 להלן.

שיווק והפצה

קבוצת סלקום מאחדת את מאמצי שירות הלקוחות והמכירה שלה, כדי למקסם את ההזדמנויות של סלקום, לצד יעילות מרבית ושירות לקוחות איכותי. אגף שירות הלקוחות של קבוצת סלקום הוא הערוץ המרכזי לשימור מערכת יחסים ארוכת טווח עם לקוחות סלקום, תוך מיקוד מאמצי טיפוח נאמנות הלקוחות במתן שירות איכותי. בנוסף, סלקום מאפשרת ללקוחותיה להצטרף לשירותיה בנחות (באופן פרונטלי, טלפוני ובאמצעים דיגיטליים מבוססי שירות עצמי). קבוצת סלקום מציעה שירותי תקשורת ושירותים ומשלמים, ציוד ושירותים נלווים באמצעות מגוון אמצעי מכירה, במטרה למשוך לקוחות חדשים ולטפח נאמנות לקוחות קיימים.

קבוצת סלקום מבצעת בדיקות איכות יזומות באופן שוטף, להבטחת איכות השירות ולזיהוי אזורים לשיפור וכן פועלת באופן שוטף ליישום אמצעים לשימור לקוחות ולמניעת והפחתת שיעור נטישת לקוחות. בגדר כך, סלקום פועלת להקמתו של מועדון לקוחות אשר יאפשר ניצול נכון של ההיקף הגדול של לקוחות החברה, בהיבטים של שימור לקוחות והגברת נאמנות למוג, לצד היבטים צרכניים, שיווקיים ואחרים. בנוסף, ייתכן כי מועדון הלקוחות כאמור יפנה ללקוחות סלקום וכן ללקוחות פוטנציאליים נוספים, בהצעות ערך שונות.

פעילות המכר ושירות הלקוחות של סלקום מתבצעת הן באמצעות משווקים עצמאיים והן באמצעות עובדים המועסקים על ידה, בעיקר בערוצים הבאים: (1) אלפי נקודות מכירה פיזיות בפרויקט ארצית, רובן מופעלות על-ידי משווקים חיצוניים וחלקן מופעלות באופן ישיר ועצמאי על-ידי סלקום. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפעילה סלקום באופן עצמאי כ- 70 נקודות שירות ומכירה (מתוכן כ- 50 נקודות של דינמיקה), בפרויקט ארצית. בנוסף, במסגרת המאמצים של סלקום להתרחב בסקטורים מסוימים על מנת להרחיב את פוטנציאל המכירות ונקודות המגע עם לקוחות ולקוחות פוטנציאליים של סלקום, מתקשרת סלקום עם מפיצים בעלי התמחות מוכחת באותם סקטורים; (2) המוקדים הטלפוניים המופעלים על-ידי סלקום מתמקדים במתן שירות ללקוחות (פרטיים ועסקיים) ובמכירות טלפוניות ללקוחות קיימים ופוטנציאליים; (3) צוות ייעודי שומר על קשר שוטף עם לקוחותיה העסקיים הגדולים והבינוניים של סלקום. בנוסף מספקת סלקום מוקד שירות ומכירה טלפוני ללקוחות עסקיים קטנים ובינוניים, מוקד שירות אישי ללקוחות עסקיים גדולים ובינוניים ומוקד תמיכה ללקוחות תקשורת קווית. במקרים מסוימים, ניתן ללקוחות עסקיים גדולים מאד שירות בחצרי הלקוח; (4) סלקום מציעה ללקוחותיה אפשרות לרכוש מוצרים ושירותים ולקבל מידע, לרבות באמצעות אתר האינטרנט שלה. כמו-כן, סלקום מספקת ללקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים ערוצי שירות עצמי שונים, כגון: שירות מענה קולי אינטראקטיבי (IVR), אתר אינטרנט וצ'אט באמצעות אפליקציית ה-WhatsApp והאפליקציה של סלקום; (5) שירות הלקוחות עבור שירות סלקום TV ותשתית האינטרנט של סלקום ניתן באמצעות טכנאים (המועסקים על-ידי סלקום וכן באמצעות קבלנים חיצוניים) המספקים את השירותים בבתי הלקוחות. בנוסף, ללקוחות העסקיים של סלקום ניתן שירות באמצעות גורמי מקצוע (מקרב עובדי סלקום ובאמצעות ספקים חיצוניים) בתחומי פתרונות אבטחת מידע, שירותי תשתית, תקשורת ועוד; ו - (6) סלקום משקיעה מאמצים בהתאמת שירותיה לאנשים עם מוגבלות, כנדרש על-פי דין.

אסטרטגיית השיווק של סלקום מדגישה את היות סלקום קבוצת תקשורת מובילה, הוגנת ויוזמת, המספקת ערך רב ללקוח בתמורה לכספו ובעלת יכולת לספק פתרון רחב לכלל צרכי התקשורת וזאת באמצעות חבילות ומערך רחב של שירותים.

נכון למועד פרסום הדוח, לסלקום אין תלות בערוץ שיווק מסוים אשר אובדנו ישפיע מהותית לרעה על תחום פעילותה או שיגרום לסלקום לתוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך בהחלפתו.

שוק התקשורת בישראל הינו שוק תחרותי ביותר ברבים מתחומיו. לפרטים לגבי רמת התחרות בתחום התקשורת הסלולרית והקווית ראו סעיפים 9.13.3 ו-9.13.4 להלן, בהתאמה.

גורמי התחרות העיקריים בשוק התקשורת הם השירותים הכלולים בחבילות שירותים המוצעת ללקוחות, תפיסת מחיר השירותים והציוד, תפיסת המותג, תפיסת איכות הרשת ורמת שירות לקוחות. כך, גם מגוון המכשירים הסלולריים וציוד הקצה הנוסף, הצורך בהתאמתם לצרכי הלקוח וכן מגוון ואיכות התוכן הטלוויזיוני משפיעים על הגברת רמת התחרות בשוק זה.

9.13.1 **קבוצות תקשורת ו"הפרדה מבנית"**

התחרות בשוק התקשורת בישראל מתאפיינת בשנים האחרונות בתחרות בין קבוצות תקשורת, אשר פועלות במקביל במספר מגזרי פעילות בשוק³⁹ ונכון למועד פרסום הדוח, פועלות בישראל ארבע קבוצות תקשורת: סלקום, בזק, חברת פרטנר תקשורת בע"מ ("פרטנר") והוט- מערכות תקשורת בע"מ ("הוט").

הואיל וקבוצות בזק והוט הן מונופול, כל אחת בעסקי הליבה שלה - קבוצת בזק בשוק הטלפוניה הנייחת ובשוק תשתית האינטרנט וקבוצת הוט בשוק הטלוויזיה הרב-ערוצית, מוטלת עליהן חובת הפרדה מבנית מסוימת, ובהתאם חלות עליהן מגבלות שונות בקשר למכירת חבילות תקשורת. המגבלות החלות על קבוצת בזק, כוללות, בין היתר, דרישות להפרדה בין ההנהלות של החברות בקבוצת בזק, וכן הפרדה במערכות העסקית, הכספיים והשיווק, בנכסים ובעובדים, איסור על העברת מידע בין בזק לחברת בת (בכפוף לחריגים), דרישה כי בזק תציע חלק מהשירותים הכלולים בחבילות השירותים בנפרד, באותם תנאים כמו בחבילה, ותאפשר למתחרותיה להציע את שירותיהן במסגרת חבילות שירותים באותם תנאים (אם החבילות כוללות שירותי גישה לאינטרנט, שיחות נייחות מבוססות אינטרנט או שיחות לחו"ל).

לבזק ניתנו הקלות בהפרדה המבנית המאפשרות לה להציע חבילות יחד עם חברות הבת שלה בכפוף למספר תנאים. כמו-כן, הותר לחברות הבת של בזק למכור ולשווק האחת את שירותי השניה, כולל במסגרת חבילות של שירותיהן. למרות שגם על הוט מוטלות דרישות להפרדה מבנית בין שירותי הטלוויזיה הרב-ערוצית, שירותי גישה לאינטרנט, שירותי סלולר ושירותי טלפוניה נייחת, הותר להוט להציע חבילות של טלפוניה נייחת, שירותי טלוויזיה רב ערוצית ותשתית אינטרנט. כמו-כן, הוט והוט מובייל בע"מ ("הוט מובייל") רשאיות למכור ולשווק את השירותים האחת של השניה ולהחליף ביניהן מידע.

במהלך שנת 2018, בזק מיזגה באופן חלקי את פעילות חברות הבת שלה ובכך חיזקה את יכולתה להתחרות עם חבילת שירותי הנייח שמציעה סלקום.

באשר לקבוצת הוט - מכוח הקלות שונות שניתנו לה על-ידי משרד התקשורת בשנים האחרונות, ככלל, באפשרותה לשווק את שירותי הוט וחברות הבת שלה ללקוחות ללא מגבלות משמעותיות. בנוסף, רשאית קבוצת הוט לשווק "סל שירותים משותף" הכולל בנוסף לאינטרנט הביתי והשידורים גם את הסלולר (קוואטרו) ואת המב"ל. בהתאם להחלטת משרד התקשורת בעניין זה, על קבוצת הוט לקבל את אישור משרד התקשורת מראש לכל סל שירותים וביחס לסל שירותים שיוצע על-ידי חלק מהחברות בקבוצת הוט, תידרש להציע גם שירותי מתחרים שאינם מקבוצת הוט.

בחודש יוני 2021, החליט משרד התקשורת על ביטול המדיניות וההפרדה הקיימת בין שירות תשתית רחבת-פס לבין שירות גישה לאינטרנט וקבע כי בזק והוט תוכלנה לספק בעצמן שירות גישה לאינטרנט יחד עם שירות תשתית. החל מחודש אפריל 2022 ביחס לבזק ומחודש אוגוסט 2022 ביחס להוט, הותר להן לספק שירות גישה לאינטרנט יחד עם שירות תשתית ללקוחות חדשים, תוך שנאסר עליהן לספק שירות תשתית בנפרד למנוי בשירות פרטי חדש.

בהתאם, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022, החלה יס (מקבוצת בזק) לשווק חבילות משולבות טלוויזיה ואינטרנט (מבוססת תשתית בזק) ללקוחותיה.

39 יצוין, כי בתחומי הפעילות של סלקום פועלות גם מתחרות שאינן משתייכות לקבוצת תקשורת כלשהי.

להערכת סלקום, יכולתה להתמודד בהצלחה עם התחרות בשוק התקשורת תלויה, בחלקה, בהקפדה וחתירה מתמדת לאספקת שירות איכותי ללקוחות וכן ביכולתה לצפות ולהגיב למגמות ואירועים המשפיעים על השוק, לרבות הצגת שירותים וטכנולוגיות חדשות, שינויים בהעדפות הצרכנים, מגמות דמוגרפיות, תנאים כלכליים, אסטרטגיות תמחור של מתחרים ושינויים בסביבה המשפטית והרגולטורית.

על-מנת להתמודד עם התחרות בשוק התקשורת, מיישמת סלקום מספר צעדים ואסטרטגיות הכוללים, בין היתר: (1) מימוש הזדמנויות הממקסמות את יתרונותיה כקבוצת תקשורת, ובתוך כך אספקת שירותי טלוויזיה ושירותי תשתית אינטרנט על בסיס השוק הסיטונאי ותשתית סיבים אופטיים דרך IBC; (2) מיקוד בהצעת חבילות שירותים כדוגמת חבילות המשלבות אינטרנט (על בסיס תשתיות נחושת או סיבים) וטלוויזיה, יחד עם שיווק של ציוד קצה משלים, איכותי ומתקדם, המחזקות את שימור הלקוח ומגדילות את היקף רכישותיו מסלקום; (3) השקעה וחזוק של ערך המתג של סלקום כמותג ששם את הלקוח במרכז; (4) השקעה וחזוק במותגי סלקום, לרבות דינמיקה וגולן; (5) התקשרות בהסכם שיתוף רשתות ואירוח עם וויקום המאפשרת מבנה עליות יעיל יותר לרשתות, הפעלתן וההשקעות בהן; (6) השקעה ב- IBC, מכירת תשתית הסיבים העצמאית של סלקום באזורי מגורים ל-IBC והתקשרות בהסכם Indefeasible Right of Use Agreement, הסכם למתן זכות שימוש בלתי הדירה ("הסכם IRU") עם IBC, אשר מפחיתים את העלויות בגין רכישת סיבים על-ידי סלקום (בהשוואה לעלויות הרכישה הקיימות כאמור מבזק) ואת תלותה בבזק, והתקשרות עם הוט בהסכמי השקעה ב- IBC במטרה להרחיב משמעותית את פרישת הסיבים של IBC ובקצב מואץ ולהפוך את IBC לאלטרנטיבה רחבה לבזק; (7) השקעה ברשתות סלקום במטרה להבטיח אספקת שירותים סולריים וקוויים איכותיים ומתקדמים, לרבות דור 5 ושירותים מתקדמים מכוחו; (8) הגברת פעילות השירות והמכר בערוצים הדיגיטליים, להגברת שביעות רצון הלקוחות וחסכון בעלויות ו- (9) הגברת המודעות של קהל הלקוחות הפוטנציאלי, באמצעות הרחבת מגוון המוצרים ופיתוח תחומי פעילות משיקים ונוספים. בגדר כך, סבורה סלקום כי פעילותה בתחום אספקת החשמל, באמצעות סלקום אנרגי (כמפורט בסעיף 9.25.5 להלן), עשויה להעמיק את המודעות ולהגביר את החשיפה לכלל המוצרים והשירותים שמציעה סלקום.

להערכת סלקום, בין הגורמים השליליים המשפיעים או אשר עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי, כלולים גורמים כדלקמן: (1) החוב של סלקום המקטין את ההון החופשי העומד למימון עסקיה ולפיתוחם ואשר עשוי להקטין את גמישות תגובתה לשינויים בשוק ובכלכלה וכן משית עליה הוצאות מימון גבוהות, מה שעשוי לפגוע ביכולתה לבצע את ההשקעות הדרושות ברשתות סלקום ובעסקיה באופן כללי; (2) ככל שתוחל - רגולציה שתכביד על שירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט (OTT) שמציעה סלקום ללקוחותיה (לפרטים בדבר תזכיר חוק התקשורת (שידורים), התשפ"ג-2023, ראה סעיף 9.23.8 להלן); (3) ביטול ו/או מתן הקלות נוספות בחובת ההפרדה המבנית בבזק ו/או בהוט; (4) אספקת שירות תשתית אינטרנט על גבי סיבים אופטיים על-ידי הוט ו/או בזק ו/או פרטנר (לרבות מכוח הסכם IRU שבין פרטנר לבין בזק, לפרטים ראה סעיף 9.19.1 להלן); (5) תקלות ו/או התקפות סייבר שיפגעו באספקת שירותי התקשורת על-ידי סלקום ובתדמיתה; (6) אספקת שירותי תקשורת על-ידי מדינת ישראל או מתן אפשרות לגופים לספק שירותי תקשורת לעצמם, ו/או הקצאת תדרים (אם תהיה) לגופים שאינם חברות הסלולר, לטובת אספקת שירותי סלולר מקומיים⁴⁰; (7) השלכות על סלקום בטווח הקצר והבינוני הנובעות מביטול או שינוי הסכם השיתוף עם וויקום; (8) ירידה בהיקף שירותי נדידה המשווקים על-ידי סלקום, לרבות כתוצאה משימוש גובר בטכנולוגיית ה-e-SIM⁴¹ וכניסת מתחרים; (9) הרחבת פעילותה של פלטפורמת Free TV בשוק הטלוויזיה הרב-ערוצית בישראל, אשר החלה את פעילותה בחודש אפריל 2023, אשר ייתכן ותגדיל את רמת התחרות הקיימת בשוק (לפרטים ראו סעיף 9.13.4 להלן); ו - (10) הפחתת חסמי כניסה לשוק התקשורת והפחתת הרגולציה על פיתוח טכנולוגי ועסקי (לפרטים נוספים ראה סעיף 9.28.2.7 להלן).

40 בעניין זה יצוין, כי בחודש בחודש יולי 2023, פרסם משרד התקשורת מסמך מדיניות המתווה את הכללים להקצאת רצועת תדר בתחום 26 גה"ץ (וכן רצועה צרה בתחום 2.1 גה"ץ) לשימוש גורמים שאינם מפעילים סלולריים או מפעילים פנים ארציים, למטרת הפעלת רשתות פרטיות על בסיס מקומי (פוליגון שטח) פר פרויקט.

41 טכנולוגיית ה-e-SIM (Embedded Sim), הקיימת מזה מספר שנים, מחליפה את הצורך בהתקנת סים פיזי על גבי המכשיר הסלולרי ומאפשרת ניווד דיגיטלי בין מפעילים. נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושקו בישראל מכשירי סלולר תומכי e-SIM וחברות התקשורת הגדולות (וסלקום בכללן) טרם השיקו שירות e-SIM למכשירי טלפון סלולריים. טכנולוגיית ה-e-SIM מאפשרת למנויים המחזיקים במכשירי סלולר תומכי e-SIM אלטרנטיבה לשיטת הרכישה הקיימת, שלמספרים מקומיים ממפעילים זרים (תוך שימוש בטכנולוגיית e-SIM), ועשויה להחליף את רכישת חבילת הנדידה מהמפעיל בלבד בחלופות חיצוניות אחרות בנסיעות של לקוחות ישראלים מחוץ לישראל. בנוסף, יישום הטכנולוגיה אצל מפעילות תקשורת בישראל עשוי להקל על ניווד לקוחות סלולר למפעילות אלו. להערכת סלקום, שימוש הולך וגובר בטכנולוגיית ה-e-SIM עלול לגרום לשחיקה בהכנסות סלקום משירותי נדידה (למנויי סלקום הטסים מחוץ לישראל). עם זאת, שימוש הולך וגובר בטכנולוגיית ה-e-SIM כאמור עשוי גם לשמש כגורם שיאפשר גידול מסוים בהכנסות סלקום, בין היתר בשל הגברת מודעות צרכנית לאפשרות להגדרת מספר קווי טלפון בכל מכשיר טלפון נייד, בשל חסכון פוטנציאלי בעלויות השירות בקשר עם כרטיסי הסיים הפיזי (לרבות עלויות של שליחות הסיים למנוי), בשל הקטנת השיעור של ביטול עסקאות מכר קווי סלולר (בין מועד ההתקשרות עם הלקוח ועד למועד ביצוע העסקה באמצעות הפעלת הקו שנרכש על ידו) ובשל גידול פוטנציאלי בשיעורי החזירה של סלקום והאפשרויות שייפתחו בפניה לאספקת שירותי נדידה בישראל (למנויים מחוץ לישראל, הנכנסים לתוך ישראל).

ישנה תחרות ערה בכל היבטי שוק התקשורת הסלולרית בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, סלקום פועלת לצד ארבעה מפעילי תקשורת סלולרית בעלי תשתית Mobile Network Operator, מפעיל תקשורת סלולרית בעל תשתית ותדרים ("MNO"): פרטנר, פלאפון תקשורת בע"מ (מקבוצת בזק - "פלאפון"), הוט מובייל וויקום, לצד מספר מפעילים וירטואליים (MVNO) שהבולטים שבהם הינם: רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע"מ⁴² ועזי תקשורת בע"מ.

לפי הערכת סלקום, נתחי שוק המנויים של המפעילים הסלולריים השונים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם: סלקום כ - 32.4%, פרטנר כ - 24.2%, פלאפון כ - 23.9%, הוט מובייל כ - 14.6%, וויקום כ - 2.7% והמפעילים הוירטואליים יחד כ - 2.3%. הערכת סלקום לגבי נתח השוק מבוססת על דוחות שפורסמו לציבור על-ידי מפעילים אחרים ועל הערכות סלקום לגבי מפעילים שאינם מפרסמים דוחות לציבור.

עם הגברת המודעות והשימוש הגובר בטכנולוגיית ה-e-SIM (ככל שיהיה), ייתכן כי תתגבר הפעילות השיווקית בישראל של חברות בינלאומיות לצד חברות ישראליות, למכירת חבילות תקשורת המיועדות לכלל הציבור (ולרבות חבילות נדידה), לצרכי שימוש מחוץ לישראל. בנוסף ובמקביל, ייתכן שתגבר התחרות של חברות התקשורת, בקשר עם אספקת שירותי נדידה בישראל (למנויים מחוץ לישראל, הנכנסים לתוך ישראל).

שיעור הנטישה השנתי הממוצע של מנויי סלולר בשוק הישראלי בשנת 2023, מוערך בכ - 27%. שיעור הנטישה מסלקום בשנים 2021 ו-2022, היה 31% ו-28.9%, בהתאמה.

ציוד קצה - סלקום מתחרה בשוק זה מול ספקים רבים, ביניהם מפעילים סלולריים, יבואנים, רשתות שיווק, חנויות פרטיות נוספות, אתרי סחר מקוונים וכיו"ב, המוכרים ציוד קצה סלולרי, לרבות ביבוא מקביל. סלקום צופה כי מגמה זו של תחרות תמשיך. להערכת סלקום, היא בעלת פעילות ציוד הקצה הגדולה מבין מפעילי הסלולר, והיא נחשבת לרשת ה-Mobile בעלת פעילות המכר הגדולה ביותר בישראל⁴³.

תחום התקשורת הקווית

9.13.4

הפעילות בתחום התקשורת הקווית כוללת פעילויות במספר תחומי משנה, בעיקר שירותי תמסורת ואינטרנט (תשתית וגישה), שירותי טלפוניה מקומית ובינלאומית וכן שירותי טלוויזיה. יישום השוק הסיטונאי אפשר כניסת מפעילים נוספים שאינם בעלי תשתית לתחומי משנה נוספים ולהרחבת התחרות לכלל הפעילויות ולהגברת הצעת חבילות שירותים ממספר תחומים ללקוח. ישנה תחרות ערה בתחום פעילות זה, בעיקר בשירותי האינטרנט והטלוויזיה שאותם מספקת סלקום, כפי שיפורט להלן.

שירותי האינטרנט (גישה ותשתית) - נכון למועד פרסום הדוח, קבוצות הוט ובזק הן היחידות במדינת ישראל שבעלותן תשתית קווית כלל ארצית (או כמעט כלל ארצית). קבוצות אלו הינן ספקיות תשתית האינטרנט העיקריות לסקטור הפרטי בישראל והן מספקות גם שירותי תשתית אינטרנט למפעילים שאין ברשותם תשתית במסגרת השוק הסיטונאי.

IBC מציעה שירותי תשתית אינטרנט סיטונאיים על גבי סיבים אופטיים למפעילים, לרבות לסלקום, להוט ולפרטנר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פרסה תשתית סיבים לכ - 1.5 מיליון משקי בית, ובכוונתה להמשיך ולהרחיב את פרישת התשתית לכ - 2 מיליון משקי בית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סלקום מספקת שירותי תשתית אינטרנט לכ - 350,000 לקוחות (מתוכם, כ - 260 אלף לקוחות על גבי סיבים אופטיים). מנויים המחוברים לסיבים מהווים סך של 74% מסך מנויי תשתית האינטרנט של סלקום. להערכת סלקום, נתח השוק שלה בשוק זה הינו כ - 13%. על פי דיווחיה של בזק, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, בזק מעניקה שירותי תשתית אינטרנט לכמיליון משקי בית ופרסה תשתית סיבים לכ - 1.9 מיליון משקי בית. אין לסלקום יכולת להעריך את נתח השוק של הוט בתחום שירותי האינטרנט. כמו-כן, פרטנר מציעה שירותי תשתית אינטרנט למגזר הפרטי על גבי רשת סיבים אופטיים עצמאית הפרוסה באזורי מגורים נבחרים (על פי דיווחיה של פרטנר, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פרטנר פרסה תשתית סיבים לכ - 1.063 מיליון משקי בית).

ספקי גישה לאינטרנט שאין ברשותם תשתית בפרישה ארצית או כאלה שאין ברשותם תשתית אינטרנט כלל⁴⁴, נסמכים על תשתית האינטרנט של בזק, הוט ו-IBC (לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.19.1 להלן) לצורך אספקת שירותי תשתית ללקוחותיהם. ככל ש-IBC תהפוך לאלטרנטיבה בפרישה ארצית, צפויה להיות לכך השפעה חיובית על מעמדה התחרותי של סלקום בתחום התקשורת הקווית, על-ידי הפחתה נוספת של תלותה בבזק וצמצום בעלויותיה.

42 יצויין כי נכון לסמוך למועד הדוח, מר רמי לוי, באמצעות רמי לוי שיווק השקמה בע"מ שהינה חברה בשליטתו, מחזיק בכ - 10.96% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש. בנוסף, מר אופיר אטיאס, חתנו של מר רמי לוי, מכהן כדירקטור בדסק"ש נכון לסמוך למועד הדוח.

43 במונחי הכנסות, ליום 30 בספטמבר 2023, סלקום הינה מובילת שוק במכר ציוד קצה בתחום התקשורת הסלולרית.

44 נכון למועד הדוח, קיימים בישראל כמה עשרות ספקי גישה לאינטרנט, שרובם אין נתח שוק משמעותי.

בשנים 2022 ו-2023 המשיכה סלקום להתמקד בגיוס לקוחות אינטרנט על תשתית סיבים (של IBC ושל בזק), להבדיל מתשתית נחושת. בחודש דצמבר 2022 פרסם משרד התקשורת את מדדי תחזית הביקושים לקיבולת נתונים ברשת בזק, אשר משמשים לקביעת תעריפי השוק הסיטונאי בתשתית הנחושת. מדדים אלה הובילו לעליה בתעריפי השוק הסיטונאי בתשתית הנחושת לשנת 2023. בנוסף, פרסם המשרד עדכון בדבר תעריפי השוק הסיטונאי בתשתית סיבים ברשת בזק שעלו ביחס לשנת 2022, שהופחתו על-ידי בזק במסגרת הבנות שהושגו בינה לבין משרד התקשורת בקשר לאישור הסכם ה-IRU שלה עם פרטנר. לפרטים בדבר החלטת משרד התקשורת מחודש מרס 2023 בעניין קביעת מתכונת לבחינת צמצום מרווחים בשוק הסיטונאי, ראה סעיף 9.23.7 להלן.

הצעת שירות תשתית אינטרנט על גבי סיבים אופטיים על-ידי בזק, פרטנר והוט מגבירה את התחרות בתחום, אך גם מגדילה את מודעות הציבור לשירות ומביאה להסטת מכר לתשתית סיבים. בזק החלה לשווק את שירות הסיבים האופטיים שלה ללקוחותיה החל מחודש מרס 2021 והחל מחודש יולי 2021, שירות זה נמכר גם במסגרת השוק הסיטונאי. הוט החלה בשיווק השירות (על גבי תשתית IBC) בחודש אפריל 2021. לפרטים אודות עסקת השקעת הוט ב-IBC, ראה סעיף 9.19.2 להלן.

להערכת סלקום על ההשפעה של הפסקת הפיצול בין גישה לתשתית אינטרנט על התחרות בתחום זה, ראה סעיף 9.28.3.2 לעיל.

בקרב הלקוחות העסקיים, בזק היא בעלת נתח השוק הגבוה ביותר באספקת תמסורות, ומעמדה המוביל משפיע באופן משמעותי על התחרות בנתח שוק זה, כאשר לצד סלקום, פועלות גם פרטנר והוט.

נכון למועד פרסום הדוח, גישה בינלאומית לרשת האינטרנט מסופקת על-ידי שלושה כבלים תת ימיים המסופקים על-ידי Telecom Italy Sparkle, טמרס טלקום בע"מ ובזק בינלאומי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.17 להלן.

שירותי טלוויזיה רב-ערוצית - עד לכניסת סלקום לשוק הטלוויזיה הרב ערוצית בחודש דצמבר 2014, נשלט שוק שירותי הטלוויזיה הרב-ערוצית על-ידי הוט (מונופול מוכרז בתחום זה) ויס (מקבוצת בזק). סלקום מציעה שירותי טלוויזיה רב-ערוצית על גבי האינטרנט (שירותי OTT) בנוסף לסלקום התקשורת עם Netflix ו-Amazon Prime (ספקי תוכן VOD בינלאומיים על תשתית אינטרנט) המאפשרים גישה ישירה ליישומנים באמצעות לחצן ייעודי בממיר שמספקת סלקום. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מספקת סלקום את שירותי הטלוויזיה לכ-263 אלף לקוחות. להערכת סלקום, נתח השוק שלה בתחום זה הינו כ-14%. כמו-כן, פרטנר משווקת פתרון OTT הכולל את יישומון Netflix (לרבות בילינג (חיוב) בחשבון החודשי) וכן את שירותי Amazon Prime. הוט ויס, כל אחת, משווקות מותג OTT מוזל, בשם Next TV ו-Sting TV, בהתאמה. נוסף על כך, במסגרת מהלך למעבר משידורי לוויין לטכנולוגיית OTT, יס השיקה מותג OTT נוסף בשם יס+. החל משנת 2022 יס מציעה את Netflix ודיסני (ספקי תוכן VOD מבוסס אינטרנט בינלאומית נוספת) בשירותי ה-OTT שלה (לרבות בילינג בחשבון החודשי). השירות שמציעה קבוצת הוט כולל גם הוא את יישומון Netflix. יצוין כי Netflix, Amazon Prime ודיסני, מספקות את שירותיהן לצופים בישראל, כשירות משלים לתוכן קיים בפלטפורמות הטלוויזיה הרב ערוצית.

בחודש ספטמבר 2021, החליטה הממונה על התחרות להעניק פטור מאישור הסדר כובל למיזם להקמת פלטפורמת שידור רב ערוצית על גבי האינטרנט בשיתוף פעולה בין שידורי קשת בע"מ ("קשת") וקבוצת אר.גי.אי גרופ בע"מ ("RGE"), שניים מבין ספקי התוכן העיקריים של סלקום לשירותי הטלוויזיה שלה (לפרטים נוספים, ראה סעיף 9.17 להלן). בנוסף, אושרה רכישת 24.9% ממניות RGE על-ידי קשת. ההסדר אושר לתקופה של ארבע שנים שבסיומה תיערך בחינה מחודשת לגבי חידוש הפטור לתקופה נוספת ואפשרות קשת להמשיך להחזיק במניות RGE. בהמשך לכך, בחודש יוני 2022, אישרה גם מועצת הרשות השנייה לטלוויזיה ולרדיו, את בקשתה של קשת בקשר עם המיזם כאמור, תחת מגבלות מסוימות, לתקופה מוגבלת עד חודש ספטמבר 2025, שבסיומה תבוצע בחינה מחודשת של הבקשה, מצב השוק והאינטרסים של הציבור הישראלי, או עד לחקיקה בנושא, לפי המוקדם. במהלך חודש אפריל 2023, החל המיזם לפעול בשם "FreeTV". כניסת הפלטפורמה החדשה כאמור צפויה להגדיל את רמת התחרות הקיימת בשוק. בשלב זה, לא היתה השפעה משמעותית לכניסת הפלטפורמה החדשה על תוצאותיה של סלקום. עם זאת, ייתכן שלהעמקת פעילותה והתבססותה של הפלטפורמה החדשה (לרבות ככל שתוצע כשירות משולב אינטרנט) תהיה השפעה על תוצאות פעילות סלקום ו/או על מערכת היחסים העסקית בינה לבין ספקי התוכן שלה כאמור.

להערכת סלקום, מגמת התחרות תימשך בעתיד ועשויה לכלול כניסה של שחקנים בינלאומיים, כמו גם שחקנים ישראליים נוספים.

שירותי שיחות בינלאומיות - שוק שירותי השיחות הבינלאומיות השתנה רבות בשנים האחרונות. השימוש בטכנולוגיות תקשורת חנימיות וחלופיות כגון: VOIP (Voice over IP⁴⁵), שם כללי לטכנולוגיות ולשיטות שונות להעברת דיבור על-גבי רשתות IP, כדוגמת רשת האינטרנט) ושיחות באפליקציית WhatsApp, הביאו למגמת צמצום

⁴⁵ Internet Protocol, פרוטוקול אינטרנט המאפשרת לכידות בין שירות קול, דאטה ווידאו על אותה רשת.

שוק שירותי הטלפוניה ובפרט ההכנסות משירותי הטלפוניה הבינלאומית, הצפויה, להערכת סלקום, להימשך גם בעתיד.

הערכות סלקום בקשר עם המגמה לצמצום שוק הטלפוניה ובפרט שירותי הטלפוניה הבינלאומית וההכנסות מהם כמתואר לעיל, הינן מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות סלקום עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מן המתואר לעיל. וזאת בין היתר, בשל גורמים ואו השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ובכללם המשך ואו הרחבת השימוש בטכנולוגיות תקשורת חנימיות וחלופיות חדשות על גבי רשת האינטרנט.

סלקום הינה אחת מהספקיות העיקריות של שירותי שיחות בינלאומיות בישראל, כאשר מתחריה העיקריים של סלקום הינם בזק ופרטנר. כמו-כן ישנם מתחרים נוספים כמו אקספון 018 בע"מ והוט.

שירותי טלפוניה ניחת (מפ"א) - שוק הטלפוניה הניחת נשלט במשך שנים רבות על-ידי קבוצת בזק, מונופול בשוק הטלפוניה הניחת, ועל-ידי קבוצת הוט. בזק החזיקה, על-פי פרסומי משרד התקשורת, נכון ליום 25 במרס 2021, כ- 72.9% מנתח ההכנסות המדווחות של שירותי הטלפוניה הניחת בישראל (ונתח שוק גדול יותר בקרב לקוחות עסקיים). ספקים נוספים בתחום שירותי הטלפוניה הניחת המקומית הם סלקום ופרטנר. סלקום מציעה שירותי טלפוניה ניחת ללקוחות עסקיים ושירותי טלפוניה ניחת באמצעות טכנולוגיית Voice Over Broadband (VOB), שירות IP על גישה רחבת פס ניחת ללקוחותיה הפרטיים. להערכת סלקום, נתח השוק שלה בשוק שירותי הטלפוניה הניחת אינו מהותי בשוק העסקי, סלקום מהווה את אחת מהשחקניות הבולטות בעולם המפ"א.

שירותים ניחים אחרים - שירותי תמסורת ושירותי תקשורת נתונים, המיועדים ללקוחות עסקיים ולמפעילות תקשורת, מסופקים על-ידי סלקום, שהינה שחקנית מרכזית בעולם התמסורת לשוק העסקי, וכן על-ידי קבוצת בזק, הוט ופרטנר והחל משנת 2019, גם על-ידי IBC. פתרונות IOT מסופקים על-ידי סלקום, מפעילות תקשורת אחרות, חברות אינטגרציה אחרות בתחום התוכנה, וכן על-ידי שחקנים נוספים הנכנסים לשוק זה. סלקום מתחרה בחברות הללו באמצעות הצעת מגוון רחב של פתרונות IOT מתקדמים בשיתוף עם ספקים מובילים של טכנולוגיות ושירותי IOT. שוק שירותי ה-IOT מאופיין בתחרות גבוהה ובמסגרתו מפעילי תקשורת מציעים הן פתרונות תקשורת לרבות פתרונות ניהול מרכזי ללקוחות עסקיים והן פתרונות קצה לקצה ללקוחות. אין ביכולת סלקום להעריך את הנתח שלה בשוק זה.

9.14 רכוש קבוע ומקרקעין

יתרת הרכוש הקבוע של סלקום נטו לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה, כ-1,535 מיליון ש"ח וכ-1,480 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפרטים בדבר מגבלות על שעבוד הרכוש והציוד המשמשים לאספקת שירותים במסגרת רישיונות סלקום ולמגבלות נוספות על סלקום ביצירת שעבוד על נכסיה, ראה סעיפים 9.20 ו-9.23-4 להלן.

9.14.1 רשתות תקשורת - תחום התקשורת הסלולרית

ציוד הרשתות הסלולריות של סלקום כולל אתרי בסיס הפרוסים ברחבי הארץ אשר מעניקים כיסוי תקשורת לרוב המכריע של האזורים המיושבים בישראל. להלן יובא פירוט אודות הרשתות הסלולריות של קבוצת סלקום למועד דוח זה:

למועד דוח זה, סלקום מפעילה רשתות בטכנולוגיית LTE⁴⁶ ("רשת דור 4"), שעיקר תעבורת הנתונים ברשתות סלקום נעשית באמצעות רשת זו, המכסה את מרבית אוכלוסיית ישראל והמאפשרת הורדה והעלאת נתונים בקצב של עד כ-150 מגה לשנייה וכ-50 מגה לשנייה, בהתאמה, ובתוספת תדרי דור 4 שהוא מכרז 2020 (כמשמעותו בסעיף 9.15.5 להלן), לקצב של עד כ-400 מגה לשנייה ו-70 מגה לשנייה, בהתאמה. רשת זו של סלקום משותפת עם וויקום (בתצורת MOCN). לפרטים אודות הסכם שיתוף הרשתות ראו סעיף 9.25.1; רשת דור 3 ("רשת דור 3" (UMTS/⁴⁸HSPA+)) ("רשת דור 3"), המאפשרת שירותי מולטימדיה אינטראקטיביים מלאים על ידי הורדה והעלאת נתונים בקצב של עד כ-42 מגה לשנייה ו-5 מגה לשנייה, בהתאמה. רשת זו, התומכת בשירותים הדורשים לעיתים קצב העברת נתונים גבוה, מאפשרת תמיכה ברשת דור 4 דרך חלוקת העומס; רשת דור 2 (GSM/⁴⁹GPRS/⁵⁰EDGE) ("רשת דור 2"), המכסה את מרבית אוכלוסיית ישראל ומאפשרת שיחות קוליות, העברת נתונים ושירותי מולטימדיה, אך במהירות נמוכה מזו שמתאפשרת באמצעות רשתות דור 3, 4 ו-5. רשת זו מאפשרת תמיכה מסוימת ברשתות דור 3, 4 ו-5 כאמור להלן. וכן רשת בטכנולוגיית NR 5G ("רשת דור 5"), אשר הושקה בשנת 2020. רשת דור 5 מבוססת על תקן טכנולוגי מתקדם (NR5G), המאפשר הורדה והעלאת נתונים בקצב גבוה יותר (עד 1.3 גיגה לשנייה ו-50 מגה לשנייה, בהתאמה, ברוחב

46 LTE - תקן טכנולוגיית רדיו - טלפון נייד (רטי"ן) המאפשר העברת נתונים בקצב גבוה ("LTE").

47 Universal Mobile Telecommunication System-UMTS או מערכת הטלפוניה הסלולרית העולמית, היא אחת מטכנולוגיות דור 3 של הטלפוניה הסלולרית. טכנולוגיית HSPA על גבי רשת ה-UMTS מהווה את אחד התקנים הבולטים בדור 3 ("UMTS").

48 High Speed Packet Access - HSPA - פרוטוקול לתקשורת סלולרית אלחוטית המיועדת לרשת תקשורת מרחבית המחברת בין רשתות עירוניות ורשתות מקומיות ("HSPA").

49 GPRS - תקן של תקשורת נתונים על גבי רשת ה-GSM המאפשר העברת תכנים וגישה לאינטרנט ("GPRS").

50 EDGE - תקן של תקשורת נתונים על גבי רשת ה-GSM, המהווה שדרוג של רשת ה-GPRS ("EDGE").

51 GSN - טכנולוגיית רשת סלולרית ספרתית המקובלת במרבית מדינות העולם ("GSN").

פס תדר של 100 מה"ץ). הרשת מאפשרת שימוש נרחב יותר בטכנולוגיות, לרבות מתחום האינטרנט של הדברים (IoT). בשנים 2020-2023 סלקום פרסה את הרשת באזורים נבחרים ובכוונתה להמשיך בפרישה כאמור בשנים הקרובות. רשת דור 5 של סלקום הינה בשיתוף עם וויקום (בתצורת MOCN). לפרטים נוספים בדבר הסכם שיתוף הרשתות עם וויקום, ראו סעיף 9.25.1 להלן. סלקום פועלת להקמתה והפעלתה של ליבת רשת דור 5G SA (stand alone), אשר תאפשר (בין היתר) לסלקום לספק שירותי דור 5 מלאים ללא תלות בליבת רשת דור 4. ליבת רשת SA מאפשרת מתן שירותי פרוסות רשת מלאים בליבת הרשת (Slicing). עיקר תנועת ה-DATA (גלישה) מבוצעת על רשתות דור 4 ודור 5. בחודש פברואר 2021, משרד התקשורת החליט לחייב מפעילים סולריים לבצע שלב נוסף במחויבותם לפרישה אוניברסלית ביחס לרשת דור 4, ככלל, תוך שנתיים ממועד ההחלטה (למעט וויקום, שהמועד למתן הוראה לבצע שלב נוסף עבורה חל רק בשנת 2022). סלקום עומדת במחויבות הפרישה כאמור. בחודש יוני 2021, החליט משרד התקשורת על הפסקת השירות בטכנולוגיות דור 2 ורשת דור 3 ("הטכנולוגיות הישנות") ביום 31 בדצמבר 2025 ("היום הקובע") (עם אפשרות להקדים מועד זה בכפוף לתנאים מסוימים ליום 1 בינואר 2025) וכן קבע הסדרי ביניים שונים שיחולו עד ליום הקובע. סלקום נערכת להפסקת השירות בטכנולוגיות הישנות כאמור. בנוסף, הורה משרד התקשורת על הארכת ההקצאות של פסי התדרים שהוקצו בשעתו לטכנולוגיות הישנות לשימוש גם בטכנולוגיות מתקדמות יותר עד ליום 31 בדצמבר 2030. בהקשר זה, בחודש יוני 2023 פרסם משרד התקשורת תיקון לרישיון הרט"ן של סלקום המאפשר לסלקום בכפוף לקבלת אישורו להמשיך לספק שירות למנויים בעלי ציוד M2M (Machine to Machine) הפועל בטכנולוגיות ישנות עד ליום 31 בדצמבר 2028 ברוחב פס מצומצם של לא יותר מ-1.2 מה"ץ. בנוסף, החל מיום 1 בינואר 2027 סלקום רשאית לפנות למשרד התקשורת בבקשה נוספת להאריך את תקופת השירות למנויים כאמור עד ליום 31 בדצמבר 2030. מהלך זה יאפשר לסלקום לחסוך עלויות תפעול של הטכנולוגיות הישנות ולנצל את התדרים שיתפנו (כמפורט בסעיף 9.15.5 להלן), לשיפור ביצועי רשתות דור 4 ודור 5.

כדי לענות על הביקוש הגובר לתעבורת נתונים סולריים ועל מנת לאפשר קיבולת גדולה יותר ויכולת העברת נתונים מהירה יותר, סלקום נדרשת, בין היתר, להמשיך בהשקעותיה לשדרוג והרחבה של פרישת רשתות דור 4 ודור 5 (לרבות תשתיות קוויות תומכות) והתאמתן לתדרים החדשים המוקצים במכרזי התדרים, וזאת בכדי להמשיך ולאפשר ללקוחותיה שירות העברת נתונים בקצב גבוה ככל הניתן. בנוסף, בכוונת סלקום להמשיך לבצע אופטימיזציה של הרשתות שלה כדי לספק ללקוחותיה תמיכה מקסימלית בווידאו, תכנים ושימושים נוספים הדורשים פס רחב. בהקשר זה יצוין, כי בחודש יולי 2023, לאחר שהשתתפה בהליך תיחור כספי במכרז שפרסם משרד התקשורת להצעת תדרי דור 5 בתחום ה-26 גה"ץ לתקופה של 10 שנים, התקבלה בסלקום הודעה מוועדת המכרזים לפיה, בין היתר, סלקום זכתה ב-8 פסי תיחור ברוחב פס של 100 מה"ץ כל אחד (סך הכל 800 מה"ץ) במחיר ההתחלתי כפי שנקבע במסגרת המכרז. יצוין, כי (בין היתר) לאור הימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והמצב המיוחד בעורף, הושהו הליכי המכרז (ובגדר כך, נדחה מועד התשלום של דמי הרישיון).

הקישוריות לרשת הסולרית של סלקום, מסופקת בעיקרה באמצעות רשת סיבים אופטיים עצמאית, תוך שימוש בציוד מיקרוגל⁵² כפתרון משלים. כמו-כן, סלקום חוכרת מבזק והוט קיבולת סיבים נוספת להשלמה.

לפרטים בדבר תשלום דמי השימוש על-ידי סלקום למדינת ישראל עבור התדרים בהם עושה סלקום שימוש, ראו להלן. לפרטים בדבר דמי רישיון ששילמה סלקום עבור דור 5 ראו באור 10.ב.2.3. לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הסדר ההנחות עבור השימוש ברצועת התדרים שבשימוש סלקום, ראו סעיף 9.15.5 להלן. בהתאם לדרישות משרד התקשורת מכל ספקי שירותי הטלפוניה בישראל, הרשת הסולרית (כמו גם הרשת הקווית) של סלקום מקושרת לרשתות של שאר ספקי שירותי הטלפוניה בישראל, במישרין או בעקיפין.

9.14.2. רשתות תקשורת - תחום התקשורת הקווית

עיקר רכוש הקבוע של סלקום בתחום פעילות זה הינו רשת תמסורת המחברת את רוב מרכזי העסקים בישראל למערכות סלקום וכן מחברת את מרבית אתרי הבסיס שלה, בתחום פעילות התקשורת הסולרית, למתגי סלקום. רשת התמסורת מאפשרת לסלקום לספק ללקוחותיה העסקיים שירותי טלפוניה, שירותי תמסורת והעברת נתונים ושירותי תקשורת קווית מתקדמים.

סלקום הקימה ומפעילה רשת תמסורת מסוג Synchronous Digital Hierarchy - SDH, תקן טכנולוגי להעברת נתונים על גבי מדיה אופטית, וכן רשת תקשורת נתונים Carrier Ethernet (רשת תמסורת להעברת נתונים בטכנולוגיית IP) ומעת לעת מרחיבה ומשדרגת את הרשתות הללו. רשתות אלו, המכסות את רוב מרכזי העסקים בישראל והכוללות מערכות ניהול תקלות וניטור בזמן אמת, מאפשרות לסלקום לספק לקהל לקוחותיה העסקיים שירותי טלפוניה והעברת נתונים (תמסורת) במהירות ואיכות גבוהה, תוך צמצום הצורך מצידה לחכירת קיבולת נוספת מספקים חיצוניים. רשת התמסורת האופטית של סלקום פרוסה אסטרטגית במטרה להעניק כיסוי למרבית מרכזי העסקים בישראל, מנהריה בצפון לבאר שבע בדרום ולעפולה וירושלים במזרח, ואורכה בקירוב הינו כ- 2,000 קילומטרים (נעשה שימוש נוסף בתשתיות בזק באורך של כ- 1,800 ק"מ לערך ובפרטנר והוט בהיקף שולי). רשת התמסורת האופטית מנוטרת על-ידי מערכת לניהול תקלות המבצעת ניטור בזמן אמת על מנת לאפשר לסלקום לספק שירות באיכות גבוהה. על מנת להשלים בעילות את כיסוי רשת סלקום למרבית אתרי הסלולר שלה וללקוחות התמסורת והמפ"א העסקיים של סלקום, עושה שימוש ברשת מיקרוגל כפתרון משלים עבור אזורים שאינם מכוסים על-ידי רשת התמסורת של סלקום שהינה על בסיס סיבים אופטיים. ליום 31 בדצמבר 2023, לסלקום היו כ- 1,820 עורקי מיקרוגל לאתרי הסלולר וללקוחות התמסורת והמפ"א העסקיים של סלקום. סלקום משלמת למדינת ישראל אגרת תדרים עבור תדרים בהם נעשה שימוש באמצעות רשת המיקרוגל. כמו-כן, סלקום חוכרת מבזק והוט קיבולת נוספת הנדרשת עבור השירותים הנייחים שמוספקים ללקוחותיה העסקיים. בנוסף, סלקום החלה בפרישת סיבים אופטיים באורך של כ-250 ק"מ מדימונה לאילת על בסיס תשתית הוט במסגרת אסדרת השוק הסיטונאי. הפרישה כאמור צפויה להסתיים במהלך שנת 2024.

52 ציוד המשמש להפעלת עורק מיקרוגל - עורק תקשורת בין 2 נקודות, בתחומי תדר גבוהים.

הערכות סלקום בקשר עם קצב פרישת הסיכונים האופטיים כמפורט לעיל, הינן מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מן המתואר לעיל. זאת בין היתר, בשל שיקולים עסקיים ו/או גורמים ו/או השפעות אשר לא ניתן להעריכם.

סמוך לפרסום הדוח, תשתית האינטרנט של סלקום מורכבת משלושה אתרי מתג הממוקמים בחיפה, אור יהודה ונתניה, אשר מחוברים באמצעות מערכות אופטיות תת ימיות בהן רכשה סלקום זכויות שימוש ארוכות טווח, לשלושה צמתי מיתוג בחו"ל, בפרנקפורט, מרסיי ובלונדון, ואשר דרכם רשת סלקום מתחברת לרשת האינטרנט הגלובלית. תשתית אינטרנט זו כוללת יכולת גיבוי על מנת להבטיח את המשכיות השירות.

מקרקעין

לסלקום אין מקרקעין בבעלותה, ופעילותה (מטה סלקום, מוקדים טלפוניים, מחסנים וחנויות) נעשית במקרקעין אותם היא שוכרת. להלן תיאור עיקרי הסכמי השכירות המהותיים שסלקום צד להם, למועד פרסום הדוח:

שימוש	מיקום	שטח	תקופת ההסכם	הערות
מטה סלקום	נתניה	כ - 18 אלף מ"ר משמשים למשרדי סלקום (לצד שטחי שירות) וכ - 440 חניות תת קרקעיות.	מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2030.	- הארכת הסכם שכירות שנחתם בשנת 2003. סלקום השכירה חלק מהשטח בשכירות משנה החל משנת 2015, אשר הוחזר לחזקת הבעלים בסוף שנת 2022. - לסלקום ישנה אופציה להאריך את ההסכם לשטחים הקיימים לתקופה נוספת בת 5 שנים.
מרכז לוגיסטי	נתניה	נכס בשטח של כ - 11 אלף מ"ר.	מיום 31 באוקטובר 2010 ועד ליום 31 ביולי 2026.	- החל משנת 2015, משכירה סלקום חלק מהנכס (נכון למועד פרסום הדוח, כ - 5,500 מ"ר) בשכירות משנה.
משרדים, מוקדי שירות טלפוני, מחסני שרתים וציוד	חיפה	נכס בשטח של כ - 8,500 מ"ר.	עד ליום 31 בדצמבר 2023.	- לסלקום אופציה להארכת ההסכם לתקופה אחת בת שנתיים. - החל משנת 2015, משכירה סלקום בשכירות משנה חלק מהנכס (נכון למועד הדוח, כ - 1,260 מ"ר).
	תל-אביב	נכס בשטח של כ - 1,500 מ"ר.	מיום 1 במרס 2012 ועד ליום 30 ביוני 2024. ההסכם הוארך עד ליום 30 ביוני 2025.	- לסלקום אופציה (שמומשה) להארכת ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2027.
	ראש-העין	נכס בשטח של כ - 3,050 מ"ר.	עד ליום 31 בדצמבר 2032.	- לסלקום אופציה להארכת ההסכם לארבע תקופות נוספות בנות שנתיים כל אחת. החל מחודש ינואר 2025.
מרכזי שירות ונקודות מכירה	פרישה ארצית	נכסים בשטח כולל של כ - 4,700 מ"ר, המשמשים עבור כ- 70 מרכזי שירות ונקודות מכירה.	הסכמי השכירות הם לרוב לתקופות של בין שנה לשלוש שנים עם אופציה משנתה להארכה לתקופות נוספות דומות, ועם אפשרות לסיום ההסכמים בתנאים מסוימים.	- סלקום פועלת באופן שוטף על מנת לצמצם ולסגור נקודות שירות ומכירה אשר פעילותן הפסדית, ומנגד לפתוח נקודות המשפרות את פרישת הרשת והגדלת המכר. - על פי ניסיון סלקום, חידוש הסכמי השכירות עלול להיות כרוך בסך תמורה גבוה יותר ביחס לתקופה שקדמה למועד החידוש מעבר להצמדה למודד.

אתרי בסיס - סלקום שוכרת או מקבלת זכויות שימוש מגורמים שונים (הן מרשויות מקומיות, הן מגופים ממשלתיים כגון רשות מקרקעי ישראל והן מגופים פרטיים) לצורך הקמה, תחזוקה ותפעול של אתרי בסיס המשמשים את רשת התקשורת הסלולרית שלה. הסכמי השכירות בהקשר זה הם לרוב לתקופות של בין שנתיים לחמש שנים, עם אופציה להארכה לתקופות דומות ועם אפשרות סיום בתנאים מסוימים. בהסכמים מסוימים, המשכיר רשאי להביא לסיום החוזה בכל זמן ומכל עילה שהיא בכפוף להתראה מוקדמת. על בסיס ניסיון העבר, נתקלת סלקום בקושי להארכת השכירות בשיעור של כ - 5% מאתרי הבסיס, אשר לעיתים מחייב את סלקום לשלם שכירות גבוהה יותר בכדי להשאיר את מתקניה באותם אזורים או למצוא אתרים חלופיים.

אחסון ציוד ושרתי תקשורת - סלקום שוכרת ברחבי הארץ שטחים המשמשים לאחסון ציוד, שרתי תקשורת וציוד תקשורת נוסף לצורך מתן השירות הקווי. בנוסף, שוכרת סלקום שטחי אחסון לשרתיה ולציוד הרלוונטי להם בלונדון, במרסיי ובפרנקפורט.

יצוין, כי לסלקום מרכז תפעול, הממוקם במטה סלקום בנתניה, אשר מצויד באמצעים הנדרשים לצורך ניטור רציף של כל המתגים והאתרים, לזיהוי תקלות ולשיגור טכנאים לטיפול בתקלות. מערכות התמיכה מאפשרות פיקוח על איכות הרשת, כמו כן הן מייצרות מיפוי סטטיסטי לביצועי המערכת והתרעה על כשלים. בנוסף, לסלקום מערך גיבוי להתאוששות מאסון לגבי מערכותיה ההנדסיות, מערכות מידע ומערכות התמיכה בשירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט. מערך הגיבוי כאמור אף מספק למערכת יתרוגות נוספים, לרבות קיבולת גדולה יותר במקרים מסוימים וכן עמידות רבה יותר המגדילה את שרידות הרשת במקרה של נזק לאחד ממרכיביה. כמו כן, לסלקום גם תכנית המשכיות עסקית והתאוששות מאסון להבטחת המשך פעילותה בהתאמה לדרישות הרישיון. ובנוסף יש לה תכנית שרידות גם לשירותי הטלוויזיה שלה.

9.15 **נכסים בלתי מוחשיים**

9.15.1 **מוניטין - המוניטין בספרי סלקום נוצר בעת הקצאת עודפי עלות בעקבות רכישת חברות בנות. המוניטין נבחן על-ידי סלקום לפחות פעם בשנה לצורך בדיקת ירידת ערך. המוניטין אינו מופחת באופן שיטתי. סך המוניטין בספרי סלקום ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ- 1,563 מיליון ש"ח, שמתוכו 831 מיליון ש"ח בגין מוניטין המיוחס למגזר הסלולר ו- 732 מיליון ש"ח בגין מוניטין המיוחס למגזר הנייח.**

9.15.2 **קשרי לקוחות ומותג** - בעת רכישת חברת הבת גולן טלקום בע"מ ("גולן", חברה בבעלותה המלאה של סלקום) (בחודש אוגוסט 2020) זוהו נכסים בלתי מוחשיים של קשרי לקוחות ומותג. יתרת העלות המופחתת בגין נכסים אלו ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת על 76 מיליון ש"ח (97 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022). נכסים אלו מופחתים לתקופה של 10-16 שנים, בהתאמה.

9.15.3 **עלות הרכשת לקוח** - סלקום מהוננת עלויות תוספתיות לצורך השגת חוזה עם לקוחות כאשר צפוי שסלקום תשיב עלויות אלו בהתאם לתקן דיווח בינלאומי IFRS 15. סלקום מפחיתה נכסים אלו על-פי קצב נטישה ממוצע של לקוח.

9.15.4 **רישיונות ורישום במרשם** - לפרטים אודות רישיונות בהם מחזיקה סלקום ורישום במרשם לצורך מתן שירותים בתחום התקשורת הסלולרית והקווית, ראה סעיף 9.23 להלן.

9.15.5 **זכויות שימוש בתדריס בתחום התקשורת הסלולרית** - זמינות התדריס בישראל הינה מוגבלת והקצאת התדריס נעשית על-ידי ועדת התדריס באמצעות הליך רישוי. סלקום הינה בעלת זכות שימוש בתדריס לצורך מתן שירותי תקשורת ברשתות התקשורת שלה. דמי הרישיון מופחתים בדוחות הכספיים של סלקום על-פני תקופת הרישיון. בנוסף, משלמת סלקום אגרות רבעוניות בסכומים קבועים (צמודי מדד) בגין זכות השימוש בתדריס אלו.

נכון למועד פרסום הדוח, הוקצו לסלקום התדריס הבאים לצורך מתן שירותי תקשורת סלולרית: (1) 2X5 מה"ץ ברצועת התדריס 850 מה"ץ המשמשים את רשת דור 3 של סלקום, עד לתום שנת 2030⁵³; (2) 2X25 מה"ץ ברצועת התדריס 1800 מה"ץ המשמשים את הרשת המשותפת דור 4 ורשת דור 2 של סלקום. 2X3 מה"ץ מתוך תדריס אלה הוקצו לסלקום במכרז דור 4 (בשנת 2015) לתקופה של 10 שנים ו-2X5 מה"ץ שהוקצו במקור לגולן, עם השלמת רכישתה על-ידי סלקום, הוקצו לסלקום עד סוף שנת 2023 כאשר, בחודש יולי 2023, התקבלה בסלקום הודעה ממשרד התקשורת ויחידת התקשורת במנהל האזרחי באיו"ש, לפיה הוארכה באופן זמני ההקצאה של 2X5 מה"ץ פסי תדריס בתחום ה-1800 מה"ץ, שהוקצו לסלקום עם השלמת רכישתה של גולן כאמור, לתקופה נוספת החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, או עד ליום סגירת רשת דור 3, לפי המוקדם ביניהם. הקצאת שאר התדריס (17 מה"ץ) היא לתום שנת 2030; (3) 2X10 מה"ץ ברצועת התדריס 2100 מה"ץ המשמשים את רשת דור 3 של סלקום, עד לתום שנת 2030⁵⁴; (4) 2X5 מה"ץ ברצועת התדריס 700 מה"ץ, לתקופה של 15 שנים, עד לחודש אוקטובר 2035; 2X10 מה"ץ ברצועת התדריס 2,600 מה"ץ לתקופה של 15 שנים, עד לחודש אוקטובר 2035; ו-80 מה"ץ ברצועת התדריס 3,500-3,600 מה"ץ, עד לחודש אוקטובר 2030. (5) במסגרת הרשת המשותפת עם וויקום נעשה שימוש ב-2X5 מה"ץ ברצועת התדריס 1800 מה"ץ ב-2X5 מה"ץ ברצועת התדריס 700 מה"ץ, לתקופה של 15 שנים, ב-2X10 מה"ץ ברצועת התדריס 2,600 מה"ץ לתקופה של 15 שנים ו-20 מה"ץ ברצועת התדריס 3,500-3,600 מה"ץ לתקופה של 10 שנים. תדריס אלו הוקצו לה בחודש יוני 2022. על אף האמור לעיל, משרד התקשורת רשאי, בחלוף ארבע שנים מעת הקצאת תדר, לצמצם, ללא פיצוי או תמורה, את תחום התדריס בו רשאית סלקום לפעול, ככלל או באזורים גאוגרפיים מסוימים, למטרת ניצול יעיל יותר של ספקטרום התדריס בישראל, ואף רשאי להורות לסלקום לשתף תדר כאמור עם מפעילים נוספים, בתיאום עימם. בנוסף, ככל שהקצאת איזה מהתדריס הללו לא תוארך או לחלופין לא יוקצו לסלקום תדריס חלופיים, יתכן וסלקום לא תוכל לשמור על אותה רמת איכות של שירותי התקשורת הסלולרית המוצעים על ידה. (6) לפרטים נוספים אודות זכיית סלקום ב-8 פסי תיחור ברוחב פס של 100 מה"ץ כל אחד במסגרת מכרז שפרסם משרד התקשורת להקצאת תדרי דור 5 ברצועת התדריס 26 גה"ץ לתקופה של 10 שנים. תדריס אלו טרם הוקצו לסלקום (והם אינם צפויים להיות חלק מהרשת המשותפת עם וויקום).

זכייה בתדריס במכרז 2020 - עבור התדריס החדשים כמפורט לעיל בהם סלקום ווויקום זכו במכרז התדריס שנערך בשנת 2020 ("מכרז 2020") שילמו סלקום ווויקום 63 מיליון ש"ח (115 מיליון ש"ח בקיזוז מענק על עמידה בתנאי הזכאות לפרישת רשת דור 5). רצועת התדריס 700 מה"ץ משמשת כתדר הגברת הכיסוי העיקרי עבור שירותי דור 4 ודור 5. התדריס שבהם זכתה וויקום יחד עם סלקום במכרז 2020 ואשר הוקצו לוויקום, זמינים לשימוש סלקום בהתאם לתנאים שסוכמו עמה, לרבות ביחס לתקופת השימוש בהם (וכך גם 5 מה"ץ ברצועת התדריס 1800 מה"ץ בהם זכתה וויקום לפני כניסתה להסכם שיתוף הרשתות, עומדים לרשות הרשת המשותפת). ככל שלא יעמדו התדריס כאמור לשימוש סלקום, לרבות עקב ביטול הסכם השיתוף, ייתכן כי לא יהיו לה מספיק תדריס כדי לשמור על אותה רמת איכות של שירותי התקשורת הסלולרית המוצעים על ידה. השימוש בתדריס הנוספים בהם זכו סלקום ווויקום במכרז 2020 מחייב הקמה או שינוי של מרבית האתריס הסלולריים, הכרוך בהשקעות שחלקן בוצעו ויתרתן תבוצע, להערכת סלקום, בתוך תקופה של עד 5 שנים. הקשיים בקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים עלולים למנוע מסלקום לעמוד בדרישות הפרישה שנקבעו ברישיונה, העשויות לזכות אותה בתמריצים מבוססי ביצועים, וכן עלולים לחשוף אותה להליכים משפטיים ולהשלכות של הליכים אלו.

הערכת סלקום בדבר תקופת ההיערכות להקמה או שינוי של האתריס הסלולריים כמפורט לעיל הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. סלקום אינה יכולה להעריך באיזו מידה ישפיעו הקשיים שבקבלת האישורים וההיתרים לשינוי ו/או להקמה של אתריס סלולריים על תוצאות פעילותה. הערכות סלקום עשויות שלא להתממש או

להתממש בחלקן או באופן אחר (אף באופן מהותי) מאשר העריכה, שכן הן מושפעות ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה ונתונות בין היתר, להשפעת הגורמים המפורטים לעיל ולשינויים אשר עשויים לחול בהם, וכן להשפעת גורמי הסיכון בפעילותה של סלקום כמפורט בסעיף 9.28 להלן.

9.15.6 **דרישה להחלפת תדרים** - בחודש מרס 2020, הודיע משרד התקשורת לסלקום ולמפעילה סלולרית נוספת, כי הן נדרשות להחליף את התדרים המוקצים להן ברצועת התדרים 850 מה"ץ לתדרים ברצועת התדרים 800 מה"ץ, כך שיתאמו לתקנים אירופאיים ולאזור בו מצויה מדינת ישראל. נכון למועד פרסום הדוח, רוחב הפס של סלקום ברצועת התדרים 850 מה"ץ צומצם מ-10X2 מה"ץ ל-2X5 מה"ץ והועתק לפס חליפי. במועד מאוחר יותר שייקבע, פס התדרים בתחום ה-850 מה"ץ יבוטל ובמקומו צפוי שיוצע לסלקום פס תדרים שכולו ברצועת התדרים 800 מה"ץ או 900 מה"ץ. השלמת החלפת התדרים כאמור, תחייב השקעות משמעותיות והחלפת ציוד רדיו במרבית האתרים הסלולריים של סלקום.

9.15.7 **סימני מסחר** - נכון למועד פרסום הדוח, לסלקום יש מעל ל-180 דומיינים וכ-60 סימני מסחר ובקשות לרישום. סימני המסחר העיקריים של סלקום הם: סלקום / Cellcom, טוקמן / Talkman, סלקום tv / Cellcom tv, ו-013 Netvision, גולן טלקום / Golan Telecom ודינמיקה / dinamica. בהתאם לצרכיה, סלקום מגישה מעת לעת בקשות לרישום סימני מסחר, מנהלת מעקב שוטף אחר מועדי חידוש התוקף של סימני המסחר הרשומים שלה ומאריכה מעת לעת את תוקפם של אלה אשר בהם היא עושה שימוש.

9.15.8 **איגוד ה-GSM** - סלקום חברה באיגוד ה-GSM, המרכז מפעילי סלולר שונים מכל העולם המשתמשים בטכנולוגיית GSM, והעומדים בסטנדרטים של האיגוד. כחברה באיגוד, רשאית סלקום לעשות שימוש בזכויות קניין רוחני של האיגוד, לרבות שימוש בלוגו ובסימן המסחר GSM.

9.15.9 **זכויות תוכנה** - סלקום עושה שימוש בתוכנות ומערכות מחשב, חלקן על פי רישיונות שרכשה וחלקן פותחו על-ידיה. חלק ניכר מהרישיונות האמורים מוגבלים בזמן ומתחדשים מידי תקופה.

9.16 הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023, הועסקו בסלקום עובדים שמספרם משקף כ-2,758 וכ-2,841 משרות מלאות, בהתאמה.⁵⁵

ביום 20 באפריל 2021 נחתם הסכם קיבוצי בין סלקום ודינמיקה לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה - איגוד עובדי הסלולר, האינטרנט וההייטק - וועד העובדים ("ההסכם הקיבוצי הקודם" ו-"ועד העובדים", בהתאמה). ההסכם הקיבוצי הקודם חל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, וחל במשותף על סלקום ועל דינמיקה (המוגדרות ביחד כ"חברה" לצרכי ההסכם הקיבוצי הקודם), ועל עובדי סלקום ועובדי דינמיקה (המוגדרים ביחד כ"עובדי סלקום").

ההסכם הקיבוצי הקודם חל על כל עובדי סלקום, למעט מספר עובדים בתפקידים מסוימים המוחרגים מתחולת ההסכם הקיבוצי הקודם. במסגרת ההסכם הקיבוצי הקודם הוגדרו מדיניות ותנאי ההעסקה של עובדי סלקום בהיבטים שונים, הדומים לאלו שהוסדרו בהסכמים קיבוציים קודמים שחלו על סלקום מאז שנת 2015 ועל דינמיקה מאז שנת 2016, ובכללם העלאת שכר שנתית (בממוצע 3% בשנים 2022 ו-2023 לעובדים הזכאים לכך בהתאם לוותק מינימאלי שנקבע, כאשר חלק מהסכום הינו בשיקול דעת המנהלים), תמריצים, תנאים סוציאליים (כגון הפרשות פנסיוניות, דמי מחלה, דמי הבראה, ביגוד, רכב ועוד), הפרשה לקרן השתלמות (לעובדים שהשלימו 36 חודשי עבודה בסלקום), השתתפות ברווח תפעולי של קבוצת סלקום (12.5% מעל רווח תפעולי שנתי בסך של 400 מיליון ש"ח בסלקום, דינמיקה וגולן (יחד), בחלוקה רבעונית, לעובדים שהשלימו 30 חודשי עבודה בסלקום). בנוסף, נקבעו תקציב רווחה לעובדים ונהלים שונים הנוגעים, בין היתר, לאיוש משרות בסלקום, שינוי מקום ההעסקה ופיטורים. בהתאם להסכמים הקיבוציים, העובדים נקלטים כעובדים בתקופת ניסיון, ולאחר 42 חודשים (3.5 שנים) הם מקבלים מעמד של עובד קבוע (בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם), כאשר נקבע כי לא ניתן לפטר עובד קבוע בסלקום אלא מחמת תפקוד לקוי, ביצוע עבירת משמעת חמורה או מחמת התייעלות או צמצום. במסגרת ההסכם נקבעו מנגנוני יישוב מחלוקות וכן חובת תשלום דמי חבר. בנוסף, בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם קיבוצי, לפיו הוענקו לעובדים זכאים (כפי שהוגדרו בהסכם) אופציות ו-RSUs (יחידות מניה חסומות) למניות סלקום, בתנאי הבשלה המפורטים בהסכם כאמור. בנוסף, ההסכם הקיבוצי הקודם מקנה לוועד העובדים זכות להמליץ על דירקטור אחד לדירקטוריון סלקום.

בחודש ינואר 2023, נחתם הסכם קיבוצי מיוחד בין גולן לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה וועד העובדים ("ההסכם גולן"). הצדדים הסכימו לאמץ את ההסכם הקיבוצי הקודם (כהגדרתו לעיל) על עובדי גולן, בכפוף לשינויים והתאמות, בין היתר ביחס לתקופת הניסיון של עובדי גולן שתעמוד על 3.5 שנים, מתן מענקים חד פעמיים, מתן תגמול משתנה מבוסס ביצועים וזכאות להשתתפות בתקציב ארוחות. הסכם גולן יעמוד בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2023 או עד למועד כניסתו לתוקף של הסכם קיבוצי חדש בסלקום ודינמיקה.

55 כולל את מצבת העובדים בגולן, אשר רכישתה הושלמה בחודש אוגוסט 2020.

ההסכם הקיבוצי החדש - לאחר פקיעתו של ההסכם הקיבוצי הקודם ביום 31 בדצמבר 2023, ביום 10 בינואר 2024, התקבלה בסלקום הודעה על סכסוך עבודה על ידי הסתדרות העובדים הכללית החדשה, איגוד העובדים המייצג את עובדי סלקום, דינמיקה וגולן, זאת, בין היתר, בקשר לדרישת העובדים לניהול משא ומתן לחתימה על הסכם קיבוצי שיסדיר את זכויותיהם בעקבות העסקה שנחתמה למכירת אחזקותיה של דסק"ש בסלקום (כמפורט בסעיף 3.1 לעיל), ובכלל זה תשלום מענק מכירה לעובדים, וכן בשל מבוי סתום במשא ומתן לחתימה על הסכם קיבוצי חדש בסלקום לשנים 2024 ואילך. בהתאם להודעה כאמור, נציגות העובדים היתה רשאית להכריז על צעדים ארגוניים, לרבות שביתה, וזאת החל מיום 25 בינואר 2024.

ביום 11 במרס 2024 התקשרו סלקום, דינמיקה וגולן בהסכם קיבוצי עם ועד העובדים והסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסכם הקיבוצי החדש"), לתקופה של שלוש שנים (2024 עד 2026). ההסכם הקיבוצי החדש כולל מדיניות ותנאי העסקה דומים לאלו שנוהגים בסלקום במספר שינויים, ובכללם: מתן תוספות שכר לעובדים זכאים, בשיעור של 3% בשנת 2024 ושל 3.5% בשנים 2025 ו-2026 (בקיוזים מסוימים שנקבעו); מתן תוספת שכר נוספת בשיעור עליית שכר המינימום בשנת 2026 לעובדים בותק שנקבע ואשר יעמדו בקריטריונים לכך; תשלום מענק חד פעמי שישולם לקבוצת העובדים בותק מסוים בסלקום הזכאים לו ("המענק"); מתן תקציב אישי לצורך רכישת מוצרי ושירותי רווחה, וכן הגדלת התקציב לפעילויות רווחה; הגבלת תקציב המענקים שישולמו לעובדים בגין השתתפות ברווחי סלקום; תשלום מענק חד פעמי מיוחד לעובדים זכאים (כפי שהוגדרו בהסכם הקיבוצי החדש) שישולם בכפוף להשלמת העסקה כמפורט בסעיף 3.1 לעיל ("המענק המיוחד").

ההסכם הקיבוצי החדש ממצה את תביעות הצדדים עד ליום 31 בדצמבר 2026 בנושאים שהוסדרו בו, וכולל התחייבות של הצדדים לשמור על שקט תעשייתי בנושאים המוסדרים בו. סכסוכי העבודה המוכרזים בסלקום מיום 10 בינואר 2024 ומיום 14 ביוני 2022 בטלים.

העלות המשוערת של ההסדרים הנכללים בהסכם הקיבוצי החדש מוערכת בכ- 165 מיליון ש"ח (בנטרול המענק והמענק המיוחד כאמור - כ- 26 מיליון ש"ח בגין שנת 2024, כ- 40 מיליון ש"ח בגין שנת 2025 וכ- 59 מיליון ש"ח בגין שנת 2026). העלות שתירשם על ידי סלקום בגין המענק הינה כ- 20 מיליון ש"ח. בנוסף, העלות שתירשם על ידי סלקום בגין המענק המיוחד (ככל שתושלם העסקה כאמור) הינה כ- 20 מיליון ש"ח.

האמור לעיל בדבר המענק המיוחד הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתקיים ככל שלא תושלם העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בסלקום. כמו כן, חלק מהעלויות בקשר עם ההסכם הקיבוצי החדש מבוססות על הערכות ואומדנים של סלקום הקשורים בהיקף המימוש של חלק מההטבות הנכללות בהסכם הקיבוצי החדש, והן עשויות להשתנות, בין היתר, בשים לב לגורמים נוספים שאינם תלויים בסלקום.

לסלקום קיימות תכניות תגמול לעובדים הכוללות: (1) תגמול מבוסס ביצועים לעובדים; (2) תגמול הוני לעובדים, נושאי משרה ונותני שירותים מכוח תכנית אופציות ו/או RSU; ו-(3) מדיניות תגמול נושאי משרה.

9.17 ספקים

סלקום קשורה בהסכמים עם מספר רב של ספקים לרכישות ציוד תקשורת, מערכות מידע, שירותי תוכן, ציוד קצה ועוד.

ספקים עיקריים של סלקום - סלקום רואה כספק עיקרי, ספק שהיקף הרכישות השנתי שלה ממנו עלה על 10% מסך היקף הרכישות השנתי. בהתאם לאמור, Samsung International Co. Ltd. ("סמסונג") ו-Apple Distribution International ("אפל") הינם ספקים עיקריים של סלקום בשנים 2022 ו-2023, שכן שיעור רכישות סלקום מהם מתוך סך היקף הרכישות של סלקום בתקופה כאמור, היווה כ- 10.3% וכ- 11.4%, בהתאמה. סמסונג מספקת לסלקום מכשירי טלפון סלולרי של מותג "סמסונג" ומוצרים נוספים וחלקי חילוף למכשירים אלה. תנאי הרכישה, לרבות המחיר, נקבעים מעת לעת במשא ומתן בין הצדדים. אפל מספקת לסלקום מכשירי טלפון סלולרי של מותג "אייפון" ומוצרים נוספים וחלקי חילוף למכשירים אלה. תנאי הרכישה קבועים בהסכם לרכישה והפצת מוצרי אייפון בישראל.

תלות סלקום בספקים - חלק מבין ספקיה של סלקום הינם ספקים שהפסקת ההתקשרות עימם עלולה לפגוע באיכות שירותים מסוימים של סלקום או להביא לביטול רישיונותיה עקב אי עמידה בדרישות הרישיונות ולכן מדובר בספקים אשר לסלקום יש תלות בהם. להלן פרטים אודות ספקים כאמור: (1) הסכם מסגרת עם NSN Israel השייכת ל Nokia networks group, יצרנית רשתות בין-לאומית, לרכישת רשת LTE התומכת גם בטכנולוגיית LTE-Advanced (דור 4.5), רכישת ציוד רדיו דור 4 מתקדם ודור 5 ורכישת שירותים נלווים. הסכם זה חל גם על רכש ציוד ושירותים הניתנים במסגרת ההסכם הקודם של סלקום עם NSN Israel, בקשר עם מערכת הליבה, רשת הרדיו ומוצרים ושירותים נלווים ביחס לרשתות GSM/ GPRS/ EDGE/ UMTS/ HSPA/IMS⁵⁶ של סלקום. סלקום התקשרה גם בהסכם להקמת והפעלת ליבת רשת דור 5 (Stand Alone). מכוח ההסכם רשאית סלקום לרכוש גם שירותי תחזוקה; (2) לסלקום הסכם עם LM Ericsson Israel Ltd. ("Ericsson") לרכישת רשת רדיו ומוצרים ושירותים נלווים בטכנולוגיות

56 IP Multimedia Subsystem (IMS) VoWiFi ו- VoLTE. היא מערכת תוכנה המאפשרת העברת שירותי מולטימדיה (כמו קול, וידאו והודעות טקסט) דרך רשתות דוגמת

UMTS וכן רכישת מוצרי UMTS/HSPA משודרגים ומוצרים נלווים. בחודש דצמבר 2011, התקשרה סלקום עם חברת Ericsson בהסכם לרכישת מוצרי UMTS/HSPA משודרגים ומוצרים נלווים, שמכוחו שאית סלקום לרכוש גם שירותי תחזוקה; (3) סלקום משתמשת בפלטפורמת הרשת החכמה של Telcordia Technologies, Inc. (שנרכשה על-ידי Ericsson), המספקת שירותים לרשתות הסלולריות של סלקום ומאפשרת, בעלות נמוכה וזמן קצר, פיתוח פנימי של שירותים חכמים המותאמים לדרישות השוק הישראלי⁵⁷; (4) הסכמים עם סמסונג ואפל כמפורט לעיל; (5) הסכמים עם Telecom Italy Sparkle ("TIS") וטמרס טלקום בע"מ ("טמרס") לרכישת זכויות שימוש בקיבולות מסוימות בכבלי התקשורת התת-ימיים המחברים את רשת האינטרנט הישראלית עם האינטרנט העולמי, וכן שירותי תחזוקה ותפעול ביחס לתשתיות אלה. זכויות השימוש שרכשה סלקום יהיו בתוקף מול TIS עד לשנת 2027 ומול טמרס עד לשנת 2031; (6) רכישה מבזק של שירותי תשתית אינטרנט Bit Stream Acces - בהתאם לתנאי השוק הסיטונאי המסדירים הן את מפרט השירות והן את מחירי השירות, הכוללים מרכיב קבוע ומרכיב המבוסס על היקף הקיבולת הנדרש לסלקום עבור לקוחותיה. החל מחודש יולי 2021, סלקום רוכשת מבזק שירות זה גם על גבי תשתית הסיבים האופטיים של בזק כאשר מחיר השירות המירבי הינו קבוע בהתייחס למהירויות שהוגדרו בכללי הרגולציה; (7) לפרטים בדבר ההסכם עם IBC לרכישת זכויות שימוש בלתי הדירות (IRU) בתשתית הסיבים של IBC, ראה סעיף 9.16.1 להלן; (8) הסכם לרכישת רשת תמסורת ו-IP מתוצרת Cisco Systems Inc. ("סיסקו"). סלקום רוכשת גם שירותי תחזוקה מסיסקו עבור מערכת זו ועבור מערכות IP אחרות; (9) הסכם עם חברת Ribbon Communications לתחזוקת רשת תקשורת פנים ארצית המשמשת לאספקת שירותי שיחות מפ"א; (10) הסכם עם Enghouse המספקת לסלקום מתגים בינלאומיים ושירותי תחזוקה; (11) הסכם עם BroadSoft, Inc. (מקבוצת סיסקו) המספקת לסלקום (באמצעות אינטגרטור מקומי) מערכת לאספקת פתרונות שירותי מרכזיה קווית מתקדמים ללקוחות עסקיים ופרטיים; (12) הסכם עם Kaltura Europe Ltd לרכישת פלטפורמה ומתן שירות לניהול תוכן מבוססת ענן לשירות הטלוויזיה OTT של סלקום. הפלטפורמה מאפשרת, בין היתר, הטמעה, ניהול, הפצה וניתוח של התוכן; (13) הסכם עם Vubiquity Management Ltd. (מקבוצת אמדוקס (ישראל) בע"מ), ("אמדוקס"), ספקית בינלאומית מובילה של שירותי ופתרונות וידאו מרובי-פלטפורמות, לאספקת שירותי תוכן וידאו בינלאומי ושירות תפעול וניהול לשירות הטלוויזיה OTT של סלקום; (14) מעת לעת סלקום מתקשרת בהסכמים לרכישת זכויות שידור וקבלת רישיון שימוש בתכנים עם צדדים שלישיים לתקופות שונות, וביניהם, בין היתר, צירלטון בע"מ, קבוצת RGE, שידורי קשת בע"מ, רשת מדיה בע"מ ותאגיד השידור הישראלי; (15) מערכות החיוב וה-CRM (מערכת לניהול קשרי לקוחות) של סלקום נתמכות בעיקר באופן פנימי על ידי סלקום. לצד זאת, לסלקום מספר ספקים עיקריים בתחום מערכות המידע שלה, ביניהם - אמדוקס (לצורכי חיוב (בילינג) של לקוחותיה; Avaya (לניהול שיחות נכנסות למוקדי שירות הלקוחות הטלפוניים והוצאת שיחות יוצאות בתצורת call back (שיחה חוזרת)); ו-SAP (לפתרונות ERP), אשר החל מחודש נואר 2024, התחזוק השוטף מבוצע על-ידי SAP (קודם לכן תוחזק על-ידי חברת Remini)).

9.18. הון חוזר

ההון החוזר של סלקום מורכב מאשראי לקוחות ואשראי ספקים כמפורט להלן (במיליוני ש"ח):

2021		2022		2023		
ממוצע ימי אשראי	היקף אשראי	ממוצע ימי אשראי	היקף אשראי	ממוצע ימי אשראי	היקף אשראי	
132	370	113	376	116	382	לקוחות בגין מכירת ציוד קצה*
60	429	62	474	63	490	לקוחות בגין שירותים
64	737	57	791	64	811	ספקים

* בניכוי חובות מסופקים.

ההון החוזר של סלקום ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכם בהון חוזר שלילי של 346 מיליוני ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי של 88 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים של סלקום ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח)	
1,635	נכסים שוטפים
1,981	התחייבויות שוטפות
(346)	הון חוזר

יצוין, כי לסלקום ישנן מסגרות להעמדת אשראי של כ- 300 מיליוני ש"ח שטרם נוצלו (שגדלו ל-450 מיליוני ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) אשר לא נלקחו בחשבון במסגרת ההון החוזר. הגרעון בהון החוזר בדוח סולו של סלקום נובע מכך שכל החוב של סלקום מנוהל בסלקום בעוד שחלק מההון החוזר החיובי הינו בחברות בנות, אשר בשליטה מלאה (100%) של סלקום. בהתחשב ביתרות המזומנים של סלקום, בתזרים המזומנים החופשי הצפוי למשך שנתיים ממועד הדוח הנוכחי, במסגרות האשראי האמורות לעיל, שכאמור טרם נוצלו ובחידושן וכן בנגישות סלקום למקורות אשראי עתידיים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לאור הסיבות המפורטות לעיל, קבע הדירקטוריון של סלקום כי על אף הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023, לא קיימת בעיית נזילות בסלקום.

57 בחודש פברואר 2022, נחתם הסכם להחלפת הפלטפורמה האמורה במערכת חדשה, על גבי תשתית ענן, כפוף, בין היתר, לזכותה של סלקום להחליט האם להתקין את המערכת החדשה או לבטל את הפרויקט.

.9.19.1 הסכמי עסקת השקעה ב-IBC

בחודש יולי 2019, השלימה סלקום עסקת השקעה ב-IBC. כאמור לעיל, IBC הינה חברת תקשורת המספקת שירותי תשתית תקשורת בישראל באמצעות פרישת סיבים אופטיים, לרבות על גבי תשתית רשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ ("חברת החשמל"). עסקת ההשקעה ב-IBC מורכבת ממספר הסכמים שעיקריהם כדלקמן: (1) הסכמי שותפות - סלקום התקשרה עם קרן השקעות תשתיות לישראל 3 ש.מ. ("תש"י") בהסכמים להקמת שותפות מוגבלת (איי.בי.סי (אנלימיטד) החזקות שותפות מוגבלת; בסעיף זה: "השותפות" או "שותפות IBC"), בבעלות משותפת בחלקים שווים, אשר תרכוש 70% ממניות IBC; (2) הסכם רכישת מניות - השותפות, חברת החשמל, IBC ובעלי מניות ונושים עיקריים אחרים של IBC התקשרו בהסכם במסגרתו רכשה שותפות IBC 70% מהון המניות המונפק והנפרע של IBC באמצעות השקעה בסך כולל של 110 מיליון ש"ח ב-IBC על-ידי שותפות IBC (מתוכו שילמה סלקום מחצית) ("התמורה"), כאשר מרבית הסכום ניתן ל-IBC כהלוואת בעלים (ההלוואות צמודות למדד וניתנו בשיעור ריבית של 4%-6% מעל ריבית החוב הבכיר). על-פי הסכם רכישת המניות, יתרת 30% מהון המניות המונפק והנפרע של IBC יוחזקו על-ידי חברת החשמל; (3) הסכם בעלי מניות - השותפות התקשרה עם חברת החשמל בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את ניהול IBC, לרבות הסדרים מסוימים ביחס למימון IBC ודילול (או אי דילול) בנסיבות מסוימות) של בעלי מניות שלא משתתפים במימון; (4) הסכם רכישת IRU בתשתית הסיבים של IBC - בהתאם להסכם, כפי שעודכן עם השלמת עסקת ההשקעה של הוט ב-IBC, חויבה סלקום לרכוש מ-IBC זכות שימוש בלתי הדירה (IRU) בקווי התשתית של IBC בשיעור של כ- 10% (אשר יגדל בהדרגה ל-15%)⁵⁸ מבתי הלקוחות בבניינים המחוברים לתשתית הסיבים האופטיים של IBC ("Home Pass"), הכל בהתאם לפרישת תשתית הסיבים האופטיים שתבוצע על-ידי IBC במהלך 15 השנים ממועד תחילת אספקת השירותים על ידי IBC ("תקופת השירותים הראשונה") (לרבות אופציה להארכת השימוש בקווים לתקופות נוספות בתנאים מסוימים, ללא תמורה נוספת, למעט תשלום דמי תחזוקה שנתיים). התשלום בגין ה-IRU משתנה בהתאם לפרישה בפועל של תשתית ה-Home Pass על-ידי IBC, וצפוי לגדול בכל רבעון בהתאם לתוספת התשתית שנפרסה באותו הרבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2023, הכמות המצטברת של ה-Home Pass הינה כ- 1 מיליון וכ- 1.5 מיליון. בהתאמה. הסכם ה-IRU הקטיף את עלויות סלקום ברמת לקוח עקב השימוש בתשתית IBC חלף השימוש בתשתיות בזק והוט וכן הביא להפסקת השקעותיה בפרישת תשתית סיבים אופטיים עצמאית באזורי מגורים; (5) ביום 26 במרס 2023, התקשרה סלקום בהסכם נוסף עם IBC (בסעיף זה: "ההסכם"), אשר במסגרתו נקבע, בין היתר, כי החל מיום 1 ביולי 2023, התחייבות סלקום לרכוש מ-IBC זכות שימוש בלתי הדירה (IRU) בקווי התשתית של IBC תעמוד על שיעור שלא יפחת מ- 12.5% מבתי הלקוחות בבניינים המחוברים לרשת IBC (חלף 10%, שנקבעו למועד ההתקשרות בהסכם המקורי) ויגיע ל- 15% (החל מיום 1 ביולי 2024), והכל בהתייחס ליתרת תקופת השירותים הראשונה. לנוכח התחייבות IBC לפעול להרחבת היקף פרישת התשתית שלה אל מעבר לחובותיה לפי תנאי הרישיון שלה, התחייבה סלקום כי היא תרכוש שירותי IRU בקווי תשתית מ-IBC בלבד, וזאת למשך תקופה קצובה שלא תפחת מ- 3 שנים ובתנאים מסוימים, הכל כפי שפורט בהסכם. עוד הוסכם, כי סלקום תקבל הנחה רבעונית בשיעור משתנה בגין דמי התחזוקה המשולמים מכוח הסכם ה-IRU שלה עם IBC, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בסכומים שאינם מהותיים לסלקום; ו- (6) הסכם שירותים עם חברת החשמל - חברת החשמל ו-IBC התקשרו בהסכם המעדכן את ההסכם הקיים של IBC לזכות שימוש ומתן שירותים לרשת הסיבים האופטיים של IBC הפרוסה על תשתיות חברת החשמל. הסכם השירותים עם חברת החשמל כולל תמחור והסדרים מעודכנים ומשופרים ביחס לזכותה הבלעדית של IBC לפרוש רשת סיבים אופטיים על תשתית רשת החשמל של חברת החשמל וביחס לשירותים אחרים המסופקים על-ידי חברת החשמל ל-IBC בקשר לכך.

.9.19.2 הסכמי עסקת השקעה של הוט ב-IBC

בחודש פברואר 2021, הושלמה עסקת השקעה של הוט (יחד עם גופים הקשורים אליה) ב-IBC. העסקה כללה התחייבות להגדיל באופן משמעותי את פרישת רשת הסיבים האופטיים של IBC בשנים הקרובות ואת עיקרי ההוראות הבאות: (1) הסכמי השקעה בין שותפות IBC והוט, במסגרתם הוט הפכה לשותפה שווה בשותפות IBC (כך שכל אחת מהשותפות בשותפות מחזיקה בעקיפין בכ- 23.3% מהון מניות IBC), על-ידי ביצוע השקעה שווה מהותית להשקעה שבוצעה על-ידי סלקום ותש"י עד למועד ההשלמה של העסקה. בנוסף, הסכמי ההשקעה כוללים זכויות ממשל תאגידי נוספות ומנגנונים אחרים ובהם זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות וכן מנגנוני אופציית PUT, לפיהם: (א) בתקופה שבין (א) 1 בינואר 2025 ועד 31 בדצמבר 2026 או (ב) החל מיום 1 בינואר 2025 ובמידה שהוט רכשה את כל החזקותיה של תש"י בשותפות IBC ובשותף הכללי שלה, לסלקום תעמוד אופציית PUT אשר עם מימושה, הוט תהיה מחויבת לרכוש את כל החזקותיה של סלקום בשותפות IBC ובשותף הכללי שלה; (ב) החל מיום 1 בינואר 2026, וכל עוד הוט מחזיקה לפחות בשליש מסך מניות השותף הכללי בשותפות IBC אך פחות משני שלישי מסך מניות השותף הכללי בשותפות IBC, ניתנה להוט הזכות להפעיל זכות הכרעה בקשר עם החלטות אשר תתקבלנה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של השותף הכללי של שותפות IBC בחריגים מסוימים. אם תופעל הזכות על-ידי הוט, תעמוד לכל אחד מבעלי המניות האחרים בשותף הכללי בשותפות (ובהם סלקום) הזכות לחייב את הוט לרכוש את מניותיו בשותפות IBC ובשותף הכללי שלה; (2) הסכם לרכישת IRU בתשתית הסיבים של IBC בין IBC והוט, במסגרתו הוט מתחייבת

58 התחייבות סלקום עמדה על 15% עד להשלמת עסקת ההשקעה של הוט ב-IBC, ומאז (ועד ליום 30 ביוני 2023, כפי שיפורט להלן לעניין התקשרות בהסכם נוסף מחודש מרס 2023), עומדת על 10%.

לרכוש זכות שימוש בלתי הדירה ברשת הסיבים האופטיים של IBC; (3) הסכמי שירותים בין IBC להוט, במסגרתם IBC מתחייבת לרכוש שירותים מסוימים מהוט ורשאית לרכוש שירותים נוספים. יצויין כי IBC מתחייבת להמשיך ולרכוש מסלקום שירותים מסוימים המסופקים לה על-ידי סלקום, מעבר למועד ההשלמה.

אישור משרד התקשורת לעסקה כלל תיקונים לרישיון IBC, לרבות התחייבות לפרוש את הרשת כך ש-1.7 מיליון משקי בית יהיו נגישים לרשת בתום 5 שנים מחודש מרס 2021, המשקפת ככלל את ההסכמות החוזיות בעסקה, כאמור לעיל, וכן לספק הצעת מדף לכל מפעיל המעוניין לרכוש את שירותיה. נכון למועד פרסום הדוח IBC פרוסה בכ - 1.5 מיליון משקי בית, ובכוונתה להמשיך ולהרחיב את פרישת התשתית לכ - 2 מיליון משקי בית.

9.19.3 בחודש מרס 2020, התקשרה IBC בהסכם עם מוסד פיננסי ישראלי, במסגרתו העמיד המוסד הפיננסי ל- IBC מסגרת אשראי של עד 350 מיליון ש"ח שתפרע עד ליום 31 בדצמבר 2032 ("הסכם אשראי מקורי"). מסגרת האשראי הועמדה ל- IBC לצורך פעילותה העסקית, לרבות המשך פרישת תשתית סיבים אופטיים בישראל. ההסכם כולל תנאים והגבלות מסחריים מקובלים. בחודש ינואר 2022 התקשרה IBC בהסכם מסגרת אשראי נוסף לצורך פעילותה העסקית כאמור לעיל, לפיו מסגרת האשראי בהתאם להסכם האשראי המקורי שטרם נוצלה (כ- 150 מיליון ש"ח) תוקטן ל-60 מיליון ש"ח וכן תועמד מסגרת אשראי חדשה בסך של 440 מיליון ש"ח, שתיהן יעמדו בתוקף למשך 48 חודשים. סכומים שימשכו על-ידי IBC יפרעו עד ליום 31 לדצמבר 2032. בנוסף, בחודש ספטמבר 2023 התקשרה IBC בהסכם מסגרת אשראי נוסף בסכום של 450 מיליון ש"ח, ממלווים פיננסיים ישראליים, שתעמוד עד ליום 31 לדצמבר 2025. סכומים שימשכו על ידי IBC בגין מסגרת אשראי זו יפרעו עד ליום 15 באוקטובר 2034. יצוין, כי במסגרת הסכמים אלה, ניתנה, בין היתר, הסכמה והתחייבות של בעלי המניות ב- IBC (במישרין ובעקיפין) לנחיתות זכויותיהם לעומת זכויות המלווים, וכן ניתנה הסכמה לשעבוד שלילי בנוגע להחזקותיה של סלקום בשותף הכללי בשותפות IBC). לפרטים נוספים, ראו באור 10.ב.2.ז.4. לדוחות הכספיים.

מימון 9.20

סלקום מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, נטילת הלוואות/אשראי מתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים, וכן באמצעות הנפקת ניירות ערך, לרבות אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים (נע"מ) ומניות רגילות. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות ואגרות חוב של סלקום לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) כולל ריבית ופרמיה/נכיון שנצברו ליום 31 בדצמבר 2023, שהינן בתוקף או שהיו בתוקף במהלך השנים 2021-2023, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי סלקום, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		
ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	
4.26%	2.05%	4.22%	2.6%	4.14%	2.09%	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
4.1%	3.2%	4.12%	3.20%	4.18%	3.28%	מקורות חוץ בנקאיים - שקלי
4%	4%	-	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי לא צמוד
4.13%	2.97%	4.14%	3.01%	4.18%	3.14%	סה"כ התחייבויות

לפרטים בדבר התחייבויות בגין הסכמי מימון, סדרות אגרות חוב ח'י-ג' שהונפקו על-ידי סלקום וניירות ערך מסחריים אשר אינם רשומים למסחר, ראה באור 10.ב.2.ו. לדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח, סלקום ואגרות החוב של סלקום מדורגות בדירוג ilA+ Stable על ידי Standard & Poor's Maalot Ltd ("מעלות"), כאשר מועד הדירוג האחרון הינו ביום 15 בנובמבר 2023. כמו כן, למועד פרסום הדוח, סדרת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) של סלקום מדורגת בדירוג ilA-1 על ידי מעלות, כאשר מועד הדירוג האחרון הינו ביום 15 בינואר 2024.

לפרטים אודות התקשרות סלקום בהסכמי הלוואה והעמדת האשראי המהותיים, נכון למועד פרסום הדוח או שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, ראה באור 10.ב.2.3. לדוחות הכספיים.

לפירוט בדבר ערבויות בנקאיות ואחרות, שניתנו על-ידי סלקום, ראה באור 10.ב.2.ח. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר ערבויות נוספות למשרד התקשורת, ראו סעיף 9.23.4.1 להלן.

במהלך עסקיה הרגיל, מתקשרת סלקום, מעת לעת, בהסכמי מסגרת לקבלת שירותים בנקאיים שונים, לרבות מסגרות אשראי, עסקאות גידור ועסקאות פקטורינג.

9.20.1 **מגבלות על קבלת אשראי מגבלות מכוח שטרי נאמנות למחזיקי אגרות החוב של סלקום** - לפרטים בדבר התחייבויות סלקום לעמידה באמות מידה פיננסיות, מגבלות על חלוקה ומגבלות נוספות הקבועות באגרות החוב של סלקום ראה באור 10.ב.2.ו.2. לדוחות הכספיים.

- 9.20.2 **מגבלות מכוח הסכמים עם תאגידים פיננסיים ובנקאיים** - לפרטים בדבר המגבלות הקיימות בהסכמי מסגרת להעמדת אשראי לחברה עם תאגידים פיננסיים ובנקאיים, ראה באור 10.ב.1.2.3. לדוחות הכספיים.
- ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, סלקום עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות והמגבלות האחרות החלות עליה מכוח שטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב שלה ומכוח הסכמים עם תאגידים פיננסיים ובנקאיים.
- 9.20.3 בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה לאחרונה בחודש ינואר 2024 ("עמדת הרשות"), לסלקום אגרות חוב בסכום כולל (קרן) של כ-2,335 מיליון ש"ח, ניירות ערך מסחריים בסכום כולל של 200 מיליון ש"ח⁵⁹ וכן נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסגרות אשראי מחייבות בלתי מנוצלות מגופים בנקאיים ומוסדיים בסכום של 300 מיליון ש"ח, ולמועד פרסום הדוח בסכום של 450 מיליון ש"ח, הכוללות (כל הסכם מסגרת על פי תנאיו) תניית הפרה צולבת מסוג Cross-Default מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות), בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמים⁶⁰. בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Default כאמור באחד או יותר מהסכמי ההלוואה האמורים לעיל, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל הסכם ההלוואה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדת כל ההלוואות המפורטות לעיל לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות בהלוואותיה של החברה, האמורות לעיל, ראו באור 10.ב.2.1. לדוחות הכספיים.
- 9.20.4 **תשקיף מדף** - ביום 20 באפריל 2021, פרסמה סלקום תשקיף מדף. תשקיף המדף כאמור מאפשר לסלקום להציע ולמכור ניירות ערך שונים כולל חוב והון בישראל. בחודש אפריל 2023 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה, הנושא תאריך 21 באפריל 2021, ב-12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 20 באפריל 2024.
- 9.21 **מיסוי**
- סלקום שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017; שומות מס סופיות נתקבלו בחברת גולן עד וכולל שנת המס 2019; שומות מס סופיות נתקבלו בחברת דנמיקה עד וכולל שנת המס 2019.
- 9.22 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**
- סלקום פועלת לשמירה על הסביבה ולצמצום השפעותיה על הסביבה והנוף. סלקום מקדישה כוח אדם, כסף וטכנולוגיות להפחתת טביעת רגלה האקולוגית, בין היתר, באמצעות פריסה יעילה של תשתיות, מחזור רכיבים אלקטרוניים, הפחתת השימוש בנייר, הפחתת פליטות מזהמים, איסוף סוללות משומשות, מתן חשבונית חודשית והתכתביות אחרות עם לקוחות באמצעות דואר אלקטרוני, וואטסאפ או SMS, הפרדה בין סוגים שונים של פסולת ורכישת חשמל המיוצר על ידי תחנת כוח פרטית מבוססת גז טבעי.
- 9.22.1 קרינה בלתי מייננת. ציוד קצה וסוגים שונים של אתרי אנטנות סלולריות ידועים כפולטי קרינה בלתי מייננת וכפופים לרגולציה, לרבות חוק הקרינה ומהווים מושא לדין וחששות. הסוכנות הבינלאומית לחקר הסרטן (סוכנות של ארגון הבריאות העולמי) סיווגה את שדות תדרי הרדיו האלקטרומגנטיים כגורם אפשרי לסרטן בבני אדם, בהתבסס על הסיכון המוגבר לחלות בגליומה, סוג ממאיר של סרטן המוח, בקשר עם השימוש בטלפונים סלולריים. קיימים ומתבצעים מחקרים נוספים בנושא של הקשר בין חשיפה לקרינה אלקטרו מגנטית ושימוש במכשירים סלולריים לבין סרטן וסיכונים בריאותיים נוספים. העיקרון המנחה בנושא חשיפה לקרינה בלתי מייננת בכלל ולטלפונים סלולריים בפרט, הוא עיקרון הזהירות המונעת. בהתאם להמלצות תנועת (מרכז ידע לאומי להשפעת הקרינה הבלתי מייננת על הבריאות), ניתן להפחית את החשיפה לקרינה הנפללת להפחית את החשיפה לקרינה הנפללת מטלפונים סלולריים באמצעים פשוטים, בהתאם לעקרונות הבאים: מרחק, זמן, עוצמה. קיימות אף המלצות מיוחדות בנוגע לתינוקות, ילדים ובני נוער, הנחשבים לאוכלוסייה בסיכון בכל הנוגע להשפעה הבריאותית של חשיפות שונות. כמו-כן, הוועדה הבינ"ל להגנה מפני קרינה בלתי מייננת (ICNIRP) עדכנה בחודש מרס 2020 את הקווים המנחים להתגוננות מקרינה בתדרי הרדיו שפורסמו על ידה בשנת 1998. מגבלות החשיפה עברו הליך של בחינה ותיקוף בחלוף 22 שנים מהפרסום הקודם ועודכנו על בסיס הידע המדעי שנצבר בתקופה זו.
- 9.22.2 הקמת אתרי בסיס. הסדרת פרישתם של אתרי בסיס ומתקני שידור סלולריים, אופן הקמתם והאישורים הנדרשים לכך, מעוגנים בעיקר בחוק הקרינה, בחוק התכנון והבניה, התשכ"א-1965 ("חוק התכנון והבניה") ובתמ"א 36. על-פי חוק הקרינה, חל איסור על הקמה והפעלה של אתרים או מתקנים סלולריים ללא היתר הקמה והיתר הפעלה מהמשרד להגנת הסביבה. קבלת היתר הקמה מהמשרד להגנת הסביבה הינה תנאי מקדים לקבלת היתר בניה מוועדת התכנון והבניה או פטור ממנו, וקבלת היתר בניה או פטור ממנו הוא תנאי מקדים לקבלת היתר הפעלה מהמשרד להגנת הסביבה. הן לגבי היתר הקמה והן לגבי היתר הפעלה, על המבקש להציג את האמצעים שנקטו (כולל אמצעים טכנולוגיים) להגבלת רמות החשיפה מכל אתר בסיס או מתקן סלולרי. תוקפו של היתר הקמה הוא לתקופה שלא תעלה

59 לאחר מועד הדוח סלקום הנפיקה נע"מ בסכום כולל בסך 200 מיליון ש"ח.
60 יצוין, כי בהסכמים כאמור ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף לתניית ההפרה הצולבת המהותית העולה על 150 מיליון ש"ח למעט לגבי סדרות אגרות החוב, אשר לגביהם לא חל סכום סף כאמור.

על שלושה חודשים, אלא אם כן הוארך תוקפו על-ידי הממונה על הקרינה במשרד איכות הסביבה ("הממונה על הקרינה"), ותוקפו של היתר הפעלה הוא לתקופה של חמש שנים, בכפוף להגשת סקרי קרינה שנתיים לאתרים או למתקנים אחרים, הנערכים באמצעות צדדים שלישיים שהוסמכו לכך על-ידי הממונה על הקרינה. בהיתרי ההקמה ו/או ההפעלה מפורטים תנאים שונים המסדירים את הקמתם ו/או הפעלתם של האתרים. בנוסף, מפעילים סלולריים, לרבות סלקום, נדרשים לספק לממונה על הקרינה נתונים שוטפים באופן מקוון לגבי ההספקים בכל אחד מאתריהם הסלולריים או מתקני השידור האחרים. סלקום מקבלת עבור אתרי הסלולר ומתקני השידור שלה היתרי הקמה והפעלה מהממונה על הקרינה במסגרת הזמן הרלוונטית ומעבירה לממונה על הקרינה את הנתונים הנדרשים. חוק הקרינה מסדיר את רמות החשיפה לקרינה המותרות, את הפיקוח על פעילות האתרים הסלולריים ו/או מתקני השידור, ומעניק לממונה סמכות להורות בצו על פינוי אתר סלולרי או מתקן אחר הפועלים בניגוד להיתר. כמו-כן, חוק הקרינה מטיל סנקציות פליליות על סלקום ונושאי משרה בה בגין הפרות הוראות החוק. אי עמידה בהוראות חוק הקרינה או תנאי ההיתר עלולים להביא לביטול ההיתר או להשהייתו וכן לעיכוב מתן היתר לאתרים נוספים של אותו המפעיל.

9.22.3. ציוד קצה. שירותי הסלולר מסופקים באמצעות ציוד קצה הפולט קרינה בלתי מייננת. תקנות הגנת הצרכן (מידע בדבר קרינה בלתי מייננת מטלפון נייד), התשס"ב-2002 ("תקנות הקרינה") קובעות את אופן יידוע הלקוחות בהקשר זה. בתקנות הקרינה וכן בעלון המידע המוצא מכוחן, קבועה רמת הקרינה המרבית המותרת של מכשיר טלפון נייד, הנמדדת על-פי רמת ה-SAR.⁶¹ רמת ה-SAR של אבטיפוס של כל דגם נמדדת על-ידי היצרן. למיטב ידיעת סלקום, דגמי ציוד הקצה המשווקים על ידי עומדים ברמת ה-SAR הנדרשת על-פי דין. עם זאת, סלקום אינה מבצעת בדיקות לגבי ציוד הקצה ונסמכת על פרסומי היצרנים לגבי כל דגם. סלקום מקבלת אישורים מסוימים ממשרד התקשורת ומכון התקנים בקשר עם יבוא ציוד קצה. האישורים מחייבים שהדגם יעמוד בכל התקנים הרלוונטיים, לרבות רמת ה-SAR. סלקום מפרסמת באתר האינטרנט מידע בנוגע לרמת ה-SAR הנפלטת מטלפונים סלולריים, וכן מפנה להמלצות רשומות רלוונטיות בנוגע לכללי זהירות מניעתיים בשימוש בטלפונים סלולריים. נכון למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת סלקום, סלקום אינה חשופה לאירועים או עניינים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה. כמו-כן, נכון למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת סלקום, סלקום אינה צד להליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה.

9.22.4. מדיניות סלקום בנוהל סיכונים סביבתיים. סלקום מיישמת נוהל עבודה לגבי רכישת אתרי בסיס ורישוי אתרים, נוהל רישוי איכות סביבה לאתר בסיס ובדיקות קרינה תקופתיות, אותן מקיימת סלקום בין השאר על מנת לוודא עמידה בתקנים המחייבים לפי הדין.

9.23. מגבלות ופיקוח על פעילות סלקום

9.23.1. חלק מהותי מפעילות סלקום כפוף להוראות חוק התקשורת, תקנות שהותקנו על-ידי משרד התקשורת והוראות הרישיונות שהוענקו לסלקום על-ידי שר התקשורת. על-פי חוק התקשורת ופקודת הטלגרף, אספקת שירותי תקשורת מסוימים בישראל מותנית בקבלת רישיון והקצאת תדרים לשירותים אלו, וחלקם מותנים ברישום במרשם בהתאם לתקנות התקשורת (בזק ושידורים) (היתר כללי למתן שירות בזק), התשפ"ג-2022 ("תקנות המרשם"). כמון כן, פעילותה של סלקום כפופה להוראות חוק כלליות המסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים ואופן ההתקשורת בינה לבין לקוחותיה. הוראות חוק אלה כוללות, בין היתר, את הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ("חוק הגנת הצרכן") וחוק הגנת הפרטיות, כמו גם הוראות חוק ייחודיות לתחום פעילותה כמפורט להלן.

כמו-כן, כפופה פעילות סלקום להוראות הדין הכללי, לרבות דיני תחרות, דיני חוזים, יבוא ומכסים, תקינה, נגישות, דיני עבודה ורישוי עסקים.

9.23.2. דיני תקשורת

9.23.2.1. חוק התקשורת - על-פי חוק התקשורת, אספקת שירותים סלולריים, שירותי טלפונים ניידים, שירותי טלפונים בינלאומית ושירות אינטרנט מותנים בקבלת רישיון ממשרד התקשורת או רישום במרשם המנוהל על-ידי משרד התקשורת. לפרטים אודות רישיון כללי למתן שירותי רדיו טלפון נייד בשיטה התאית (לעיל ולהלן - "רישיון הרט"ן") והרישיונות האחרים שניתנו לסלקום מכוח חוק התקשורת, ראה סעיפים 9.23.4.1 ו-9.23.4.2 להלן.

הפרשנות והיישום של הוראות חוק התקשורת, התקנות שהותקנו מכוחו והרישיונות אינם ודאיים וכפופים לשינויים. בעבר התעוררו מחלוקות בין משרד התקשורת לבין סלקום בהקשר זה ועשויות להתעורר מחלוקות גם בעתיד. חוק התקשורת והתקנות לפיו מקנים למשרד התקשורת סמכות פיקוח רגולטורית ענפה בכל הנוגע לפעילות סלקום. משרד התקשורת רשאי לשנות את הרישיונות של סלקום או את תקנות המרשם ו/או את ההנחיות הרגולטוריות ללא הסכמתה ובאופן שיכול להגביל את ניהול עסקיה ולפגוע בתוצאות פעילותה. שינויים תכופים ברישיונות ו/או בחקיקה,

61 רמת SAR - לגבי טלפונים ניידים המוחזקים ליד הגוף, רמת הקרינה הבלתי מייננת הנפלטת מהטלפון נמדדת בשיעור הספיגה הסגולי ברקמה חיה, מדד ה-SAR – Specific Absorption Rate. בדיקת ה-SAR מתבצעת לגבי אבטיפוס של כל דגם ולא לגבי כל מכשיר בדיד. אי לכך, לסלקום אין מידע על רמת ה-SAR של ציוד הקצה במהלך חייו הציוד, לרבות לאחר תיקונו. סלקום מיידעת את לקוחותיה כי במקרה של תיקון ציוד ייתכנו שינויים ברמת ה-SAR.

או שינויים שנעשו בלוח זמנים שסלקום אינה יכולה לעמוד בו, עשויים להגדיל את הסיכון לאי עמידה בתנאי הרישיונות או להפרת חקיקה ובהתאם חשיפת סלקום לתביעות וסנקציות רגולטוריות. למשרד התקשורת הסמכות להטיל סנקציות מהותיות במקרה של הפרת הרישיונות או החוקים והתקנות הרלוונטיים וכן הסמכות לבטל את הרישיונות, במקרה של הפרה מהותית.

חוק התקשורת מחייב את סלקום לפעול גם בהתאם להנחיות שירות הביטחון הכללי בישראל, אשר עשויות לכלול דרישה לפיה נושאי משרה ובעלי תפקידים מסוימים יהיו בעלי אזרחות ותושבות ישראלית ובעלי סיווג בטחוני. בנוסף, חוק התקשורת מסמך את שר התקשורת למנות עובד מדינה בעל סיווג בטחוני שימש כמשקיף בשיבות הדירקטוריון וועדותיו. כמו-כן, קובע חוק התקשורת כי במידה שממשלת ישראל תקבע כי השירות שמספקת סלקום הינו "שירות חיוני", ראש ממשלת ישראל ומשרד התקשורת יהיו רשאים להטיל מגבלות נוספות, לרבות דרישה מוגברת של בעלות ישראלית על מניות סלקום.

ביום 2 באוקטובר 2022 נכנסו לתוקפן תקנות המרשם, שהותקנו מכוחו של תיקון מס' 76 לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982 ("תיקון 76"). תיקון זה, שמטרתו להקטין את הנטל הברוקרטי ולהפחית חסמי כניסה לשוק, מהווה שינוי יסודי באסדרת רישוי שירותי הבזק בישראל. עם כניסתו לתוקף של תקנות המרשם, חלק מהגורמים שסיפקו שירותי בזק עובר לתיקון 76, הועברו מאסדרה באמצעות רישיון לאסדרה באמצעות רישום במרשם. בהתאם, השירותים כאמור מסופקים על-ידי סלקום מכח רישיון או רישום במרשם (למעט שירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט שאינם דורשים רישיון או רישום במרשם). למיטב ידיעת סלקום, משרד התקשורת מבצע מיפוי סדר של ההוראות ברישיונות על מנת להתאים את הרישיון ותקנות המרשם לפי הצורך.

9.23.2.2. **פקודת הטלגרף** - פקודת הטלגרף מסדירה את השימוש בספקטרום האלקטרומגנטי וחלה, בין היתר, על השימוש שעושה סלקום בתדרי רדיו כחלק מהתשתית שלה. הקמה של מערכת שעושה שימוש בתדרי רדיו והפעלתה, כפופת על-פי פקודת הטלגרף, למתן רישיון, והשימוש בתדרי רדיו כפוף להועדה והקצאה של תדר מתאים. לפי פקודת הטלגרף והתקנות שהוצאו מכוחה, מוטלות אגרות רישיון ואגרות בעד הועדת תדרים והקצאתם. נוכח המחסור הקיים בתדרי רדיו לשימוש הציבור בישראל (בין השאר בשל הקצאה של תדרים רבים לשימושים ביטחוניים), מגביל משרד התקשורת את מספר הרישיונות הניתנים לשימוש בתדרים, וכן נותן תמריצים לשימוש יעיל בתדרים. לאור המחסור בתדרים כאמור, מאפשר משרד התקשורת שיתוף רשתות סלולר בין MNOs הכולל שימוש משותף בתדרי המפעילים (ובגדר כך, פועל אף התאגיד המשותף). על פי פקודת הטלגרף והתקנות מכוחה, מחויבת סלקום בתשלום שנתי קבוע עבור רצועות התדרים שברשותה (בסעיף זה - "אגרות התדרים"). בעקבות ובקשר עם מכרז 2020 (כהגדרתו בסעיף 9.15.5 לעיל), כפוף לתנאים מסוימים ולתקופה מוגבלת, עודכנו תקנות הטלגרף באופן שנקבע בהן הסדר להפחתת אגרות התדרים לתדרים קיימים ("הסדר ההנחות"). על פי תנאיו, צפוי הסדר ההנחות החל על סלקום להסתיים במהלך חודש אוקטובר 2024. סלקום בוחנת את צעדיה בקשר עם סיומו של הסדר ההנחות. ככל שלא יוארך הסדר ההנחות, או יתקבל הסדר אחר, סלקום צפויה לשאת באגרות תדרים בסכומים הגבוהים יותר מהסכומים המשולמים כיום, בהיקף שנתי של כ-34 מיליון ש"ח צמוד למדד בגין סיום הסדר ההנחות.

9.23.3 פיקוח על תעריפים

9.23.3.1 **דמי קישור גומלין** - תעריפי דמי קישור גומלין (כלומר תשלומים שישלמו מפעיל סלולרי או מפעיל מפ"א או מפעיל בינלאומי עבור השלמת שיחה ברשתו של מפעיל אחר מאלו, או עבור העברת הודעת SMS בין מפעילים סלולריים) בין מפעילי תקשורת כפופים לפיקוח. בחודש יוני 2022, החליט שר התקשורת על תיקון תקנות התקשורת (בזק ושידורים) (תשלומים בעד קישור גומלין), התשמ"ב-1982. במסגרת התיקון, נקבע מתווה הפחתה הדרגתי בתעריפי דמי קישור גומלין בשיחות שמסתיימות ברשתות של מפעיל סלולרי ומפעיל פנים ארצי, באופן שהפחתת התעריפים כאמור החלה בחודש יוני 2023 (בסעיף זה: "המועד הקובע" ו- "מתווה ההפחתה", לפי העניין) ויופחתו, ככלל, תעריפי קישור הגומלין המרביים לשיחות בשתי פעימות על פני 36 חודשים מהמועד הקובע, שבסיומם כל מפעיל יישא בעלויותיו וככלל, לא תהיה העברת תשלומים בעד קישור גומלין ביחס לדקות שיחה. בהתייחס לשיחות בינלאומיות הוסר הפיקוח ממקטע ההשלמה של שיחה בינלאומית נכנסת מחו"ל, ועל שיחה יוצאת לחו"ל יחול מתווה ההפחתה ההדרגתי כאמור לעיל. להערכת סלקום ליישום מתווה השינוי כאמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

הערכת סלקום כאמור הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכת סלקום נסמכת על ממוצע היקף בתנועת הדקות (נכנסות ויוצאות) של לקוחותיה מול המפעילים השונים ויעדי השיחות (נייח או נייד). ההערכה האמורה עלולה שלא להתממש או להתממש באופן שונה ככל שהפרמטרים האמורים לעיל ישתנו בעתיד, בין היתר, לאור שינוי דפוסי השימוש של הלקוחות ו/או תהיה התערבות חקיקתית או שיפוטית מכפי שידוע למועד פרסום הדוח⁶².

9.23.3.2 **דמי שירותי אירוח** - בהתאם לחוק התקשורת, במקרה שבו לא יגיעו מפעיל מארח ומתארח להסכם בדבר התנאים למתן שירותי אירוח, בין אם באמצעות נדידה פנים ארצית של MNO או שירותי אירוח ל-MVNO, מוסמך שר התקשורת להתערב בתנאי ההסכם, לרבות באמצעות קביעת המחיר שייגבה עבור השירותים.

62 בחודש דצמבר 2022, הוגשה עתירה לבג"ץ שהסעד העיקרי בה היה ביטול המתווה להפחתת תשלומי קישור הגומלין. סעד זה נדחה בהחלטה מחודש ספטמבר 2023.

בנוסף, משרד התקשורת רשאי לתת הוראות בנוגע לתעריפי שירותי תקשורת במקרה של תשלום שאינו סביר או תשלום שמעורר חשש לפגיעה בתחרות. הוראות אלו עשויות להתבסס על תחשיב של עלות בתוספת רווח סביר, או על בסיס נקודות ייחוס של השוואה עם בעלי רישיון אחרים, שירותים דומים או תעריפי קישוריות במדינות אחרות. בנוסף, שר התקשורת מוסמך לתת הוראות ביחס להפרדת התשלום בגין שירות בזק מסוים מהתשלום בגין מקבץ שירותים. כמו-כן, ברישיונות של סלקום קבועים סוגי תשלומים שמפעיל רשאי לגבות, וכן קיימת אסדרה ספציפית ביחס לשירותים מסוימים. תנאים ותמורה שאינם מטיבים עם סלקום עלולים להביא להשפעה מהותית לרעה על תוצאות פעילותה.

9.23.4 רישיונות התקשורת של סלקום

9.23.4.1 רישיון כללי למתן שירותי רט"ן

סלקום פועלת בתחום התקשורת הסלולרית מכוח רישיון הרט"ן⁶³ אשר תוקפו עד ליום 1 בפברואר 2032, ובו קבועים תנאים, חובות (כגון החובה לספק שירותים סלולריים במדינת ישראל לכל מנוי המעוניין בכך) ומגבלות בקשר לפעילות סלקום, נושאי המשרה בה ובעלי מניות המחזיקים בה בשיעורים מסוימים. בהתאם להוראות רישיון הרט"ן, ככל שסלקום תעמוד בהוראות רישיון הרט"ן ובהוראות הדין וכן, תשקיע בשיפור השירות והרשת הסלולרית שלה, רישיון הרט"ן ניתן יהיה לחידוש על-ידי משרד התקשורת לתקופות נוספות של עשר שנים נוספות בכל פעם. לסלקום ניתן גם רישיון למתן שירותים סלולריים באזור יהודה ושומרון שהינו בתוקף עד לשנת 2032, הכולל, ככלל, את תנאי רישיון הרט"ן.

משרד התקשורת שינה בעבר ועשוי לשנות בעתיד תנאים ברישיון הרט"ן ללא הסכמת סלקום ובאופן שעשוי להגביל את יכולתה לנהל את עסקיה ולפגוע בתוצאות פעילותה. אין ודאות כי רישיון הרט"ן של סלקום יחודש על-ידי משרד התקשורת. ככל שרישיון הרט"ן יחודש, הוא עלול להיות מחודש בתנאים שונים.

להלן הוראות עיקריות מרישיון הרט"ן: (1) רישיון הרט"ן של סלקום ניתן לביטול, התליה או הגבלה על-ידי שר התקשורת והגורם המוסמך לפי פקודת הטלגרף, בין היתר, המקרים הבאים: נדרש שינוי ברישיון כדי להבטיח רמת השירותים הניתנים על פיו; הפרת תנאי מהותי מתנאי הרישיון; אחד ממנהלי סלקום או דירקטור בה הורשע בעבירה שיש עמה קלון ומוסיף לכהן בתפקידו; או ההון העצמי המצרפי של סלקום, יחד עם ההון העצמי המצרפי של בעלי מניותיה המחזיקים כל אחד 10% או יותר מהון מניותיה, ירד מ-200 מיליון דולר⁶⁴; הפרה של ההתחייבות, לפיה סלקום, נושא משרה בה או מי שמחזיק ביותר מ-5% מאמצעי השליטה בה, למעט בעל עניין בסלקום שהוא קרן נאמנות, חברת ביטוח, חברה להשקעות או קרן פנסיה ("משקיע מוסדי"), לא יחזיק במישרין או בעקיפין, ביותר מ-5% מאמצעי השליטה בבזק או במפעיל סלולרי אחר בישראל, או יכהן כנושא משרה של אחת ממתחרותיה של סלקום (בכפוף לחריגים המחייבים אישור מראש של משרד התקשורת). יצוין כי בחודש מרס 2022, תוקן רישיון הרט"ן כך שמשקיע מוסדי שהינו בעל עניין בסלקום רשאי יהיה להחזיק גם עד 10% מאמצעי השליטה בבזק או מפעיל רט"ן אחר בתנאים מסוימים (חלף החזקה בשיעור של עד 5% קודם לתיקון הרישיון) ללא שנדרש אישור השר, ועל פי בקשה בכתב, רשאי יהיה השר להתיר למשקיע מוסדי שהנו בעל עניין בסלקום להחזיק גם עד 25% מאמצעי השליטה בבזק או מפעיל רט"ן אחר בתנאים מסוימים (חלף החזקה בשיעור של עד 10% קודם לתיקון הרישיון); (2) סך אחזקותיהם, במישרין או בעקיפין, של בעלי המניות המייסדים או חליפיהם (כהגדרתם ברישיון⁶⁵) לא יפחת מ-26% מכל אחד מאמצעי השליטה בסלקום (כאשר לעניין זה, "אמצעי השליטה" משמעם, זכות הצבעה באסיפה כללית של סלקום או בגוף מקביל לה בתאגיד אחר, הזכות למנות דירקטור או מנהל כללי, הזכות להשתתף ברווחי התאגיד וכן, הזכות לחלק ביתרת נכסי סלקום לאחר סילוק חובותיה בעת פירוקה)⁶⁶; סך אחזקותיהם, במישרין או בעקיפין, של גורמים ישראלים (כמשמעות מונח זה ברישיון הרט"ן⁶⁷), הנמנים עם בעלי המניות המייסדים או חליפיהם, לא יפחת מ-5% מסך הון המניות המונפק ומכל אחד מאמצעי השליטה בסלקום⁶⁸; לפחות 10% מבין חברי הדירקטוריון של סלקום מונו בידי הגורמים הישראלים; וכן, רוב הדירקטורים של סלקום הם בעלי אזרחות ישראלית ותושבי ישראל; (3) סלקום, נושא משרה בה או מי שמחזיק ביותר מ-5% מאמצעי השליטה בה לא יהיו צד לכלל הסדר עם בזק או מפעיל סלולרי אחר בישראל, אשר נועדו או עלולים לצמצם או להגביל את התחרות בענף הסלולר; ו-(4) רכישה (על-ידי אדם

63 רישיון הרט"ן, כפי שתוקן מעת לעת, ניתן לסלקום על-ידי משרד התקשורת ביום 27 ביוני 1994.

64 נכון למועד הדוח סלקום עומדת בהתחייבות ההון העצמי.

65 "בעל מניות מייסדים או חליפיהם" – כור תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של דסק"ש) ומגה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של דסק"ש).

66 בעניין זה, יצוין כי ביום 19 בספטמבר 2023, נכנס לתוקפו צו תקשורת (בזק ושידורים) (קביעת שירות חיוני שנותנת "בזק", החברה הישראלית לתקשורת בע"מ) (תיקון), תשפ"ג-2023 ("התיקון לצו התקשורת", בהתאמה), שתיקן את צו תקשורת (בזק ושידורים) (קביעת שירות חיוני שנותנת "בזק", החברה הישראלית לתקשורת בע"מ), תשנ"ז-1997. על פי התיקון לצו התקשורת, נקבע, בין היתר, כי בעל שליטה בבזק יוכל, בכפוף לקבלת אישור ראש הממשלה ושר התקשורת לאחר שהתייעצו עם שר הביטחון, להעביר אמצעי שליטה לאחר אם כתוצאה מהעברה יחדל להיות בעל שליטה (זאת, בד בבד לתיקון נוסף, לפיו תתווסף אפשרות לבעל שליטה בבזק להחליף את דרישת הישראליות בהוראות מטעם שירות הביטחון הכללי. לפירוט בדבר דרישות הישראליות בסלקום ראו בסעיף זה להלן).

67 "גורם ישראלי" – לגבי יחיד – מי שהוא אזרח ותושב מדינת ישראל; (ב) לגבי תאגיד – תאגיד שהתאגד בישראל ויחיד שהוא אזרח ישראל ותושב בה, שולט בו, במישרין או בעקיפין ובלבד שהשליטה בעקיפין תהיה רק באמצעות תאגיד שהתאגד בישראל, אחד או יותר. ואולם, לעניין אחזקה בעקיפין, רשאים ראש הממשלה ושר התקשורת לאשר אחזקה באמצעות תאגיד שלא התאגד בישראל, ובלבד שאותו תאגיד אינו מחזיק במישרין במניות סלקום, והכל אם שוכנעו שלא יהיה בכך כדי לפגוע במטרות סעיף זה. נכון למועד פרסום הדוח משמשת מגה אור כגורם הישראלי.

68 בחודש יולי 2020, תוקן רישיון הרט"ן באופן שהדרישה לאחזקה מינימלית של 5% מההון המונפק ומכל אחד מאמצעי השליטה בעל הרישיון על-ידי גורמים ישראלים הנמנים על בעלי מניות מייסדים או חליפיהם, ולמנוי לפחות 10% מחברי הדירקטוריון בידי גורמים ישראלים כאמור, תבוטל עם קבלת הוראות חלופיות לסלקום משירות הביטחון הכללי. נכון לסמוך למועד הדוח, סלקום טרם קיבלה הוראות כאמור.

בעצמו או יחד עם קרובו או עם אחר הפועלים עימו דרך קבע), או העברה, במישרין או בעקיפין, בעסקה אחת או יותר, של אמצעי שליטה בשיעור של 10% או יותר בסלקום או שיש בה כדי להעביר את השליטה בה, לרבות על דרך יצירת שעבוד על-ידי בעל מניות בסלקום או על-ידי בעל מניות בבעל עניין בה, באופן שמימוש השעבוד יגרום לשינוי בבעלות ב-10% או יותר מאמצעי שליטה כלשהם בסלקום, מחייבת אישור מראש של שר התקשורת;⁶⁹ לצרכי רישיון הרט"ן, "שליטה", משמעה, היכולת לכוון את פעילות סלקום, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות יכולת הנובעת מתקנון סלקום, מכוח הסכם, בין בכתב ובעל פה מכוח החזקת אמצעי שליטה בתאגיד אחר, ולמעט יכולת הנובעת רק ממילוי תפקיד של דירקטור או משרה אחרת בסלקום; (5) במשך כל תקופת הפעילות על סלקום להיות קשורה בהסכמים עם יצרן ציוד רשת רט"ן שיכלול, בין היתר, הסכם העברת ידע והסכם המבטיח אספקת חלפים לציוד הרשת לתקופה של שבע שנים לפחות; סלקום נדרשת לפעול לשם ביצוע קישור גומלין של הרשת לרשתות תקשורת ציבוריות אחרות בישראל, בתנאים שוויוניים וללא אפליה; על סלקום להימנע מהעדפה במתן שירותי תשתית לבעל רישיון שהוא חברה בעלת זיקה (כהגדרת מונח זה בתקנות הרלוונטיות) על-פני בעל רישיון אחר; (6) הרישיון מפרט את סוגי התשלומים אשר סלקום רשאית לגבות ממנוייה. כן קובע הרישיון את סמכות השר להתערב בתעריפים, במקרים מסוימים; (7) הרישיון מחייב את סלקום לסטנדרט מינימלי של שירות לקוחות (הכולל פרמטרים מדידים של זמן מענה); (8) הרישיון קובע מגבלות על מכירת, השכרת או משכון נכס מהנכסים המשמשים לביצוע הרישיון, ללא הסכמתו מראש של שר התקשורת; (9) סלקום מחויבת מכוח הרישיון לערוך ביטוח שיכסה את פעילותה בתחום הסלולר. בנוסף, כולל הרישיון הוראות שעניינן אחריותה מכוח הדין של סלקום לכל אובדן או נזק, שייגרמו כתוצאה מהקמתה, קיומה, תחזוקתה והפעלתה של הרשת הסלולרית שלה, לכל צד שלישי. כן התחייבה סלקום לשפות את המדינה בכל חבות כספית שתוטלת על המדינה במקרה של אובדן או נזק כאמור. להבטחת התחייבותיה של סלקום על פי הרישיון, הפקידה סלקום ערבות בנקאית (בסכום זניח) לטובת משרד התקשורת. במקרה של הפרת תנאי רישיון הרט"ן, ניתן יהיה לחלט את הערבות; (10) סלקום נדרשת למלא אחר התנאים הנוספים הבאים: אימוץ תכנית המשכיות עסקית ותכנית התאוששות מאסון, וכן תכנית לניהול ההגנה בפני אירועי סייבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.23.12 להלן; (11) סלקום נדרשת להמציא למשרד התקשורת מידע ודוחות על פי בקשתו, וכן דוחות שנתיים מפורטים בדבר היבטים שונים בפעילות סלקום.

רישיון אחוד

9.23.4.2

סלקום מספקת שירותי אינטרנט (תשתית פס רחב ושירותי גישה ושירותי טלפוניה ניידת ובינלאומית תחת רישיון כללי למתן שירותי בזק המאפשר מתן שירותים מסוגים שונים שניתן לסלקום תקשורת קווית ש.מ. ("רישיון אחוד"). הרישיון כאמור בתוקף עד לשנת 2026 אך הוא ניתן להארכה על-ידי משרד התקשורת לתקופות נוספות של עד 10 שנים. כחלק מתנאי הרישיון האחוד, נדרשה סלקום להפקיד ערבות בנקאית (בסכום זניח) בידי משרד התקשורת. ככלל, הוראות הרישיון האחוד דומות להוראות רישיון הרט"ן של סלקום, בכפוף למספר שינויים, ביניהם דרישה להחזקה מינימלית של 20% מהון המניות של סלקום בידי גורמים ישראלים. עם זאת, שר התקשורת מוסמך לוותר על דרישה כאמור במקרה שהמחזיק ברישיון האחוד לשירותי בזק נשלט על-ידי בעל רישיון כללי (כפי שמתקיים במקרה של סלקום).

IBC מחזיקה ברישיון כללי אחוד מסוג כללי ייחודי (תשתית), הכולל הוראות דומות.

כמו-כן, סלקום הינה בעלת רישיון מקביל לרישיון האחוד המתואר לעיל לאזור יהודה ושומרון (ביחס לרישיון למתן שירותי בזק שהוענק לשותפות סלקום בתוקף עד שנת 2026). רישיונות אלה כוללים תנאים דומים בעיקרם לאלו שברישיון הרט"ן כמתואר לעיל.

ככל שסלקום לא תעמוד בדרישות התנאים ברישיונותיה או בהוראותיהן של תקנות המרשם, היא עלולה לעמוד בפני סנקציות משמעותיות, העלולות לכלול השעיית או ביטול רישיונותיה. בנוסף, בהתאם להוראות חוק התקשורת, משרד התקשורת רשאי להטיל על סלקום עיצומים כספיים בגין הפרת תנאי רישיון הרט"ן או חוק התקשורת.⁷⁰

תקנות המרשם - לפרטים אודות תיקון 76 ותקנות המרשם ראה סעיף 9.23.2.1 לעיל.

עד חודש אוקטובר 2022, סיפקה גולן שירותי סלולר (MVNO) וכן שירותי שיחות בינלאומיות (מב"ל) באמצעות חברת בת בבעלות מלאה, מכוח רישיון כללי אחוד למתן שירותי בזק שהוענק לכל אחת מהן. עם כניסתן לתוקף של תקנות המרשם, שירותים אלו סופקו מכוח רישיון של חברות אלה במרשם, וממועד זה ואילך, משווקת גולן שירותי סלולר ומב"ל במסגרת רישיונותיה של סלקום.

סלקום נכללת במרשם בקשר לאספקת שירותי תקשורת קווית (שירותי תשתית פס רחב - תמסורת), וכן בקשר לפעילותו של התאגיד המשותף.

69 לא נדרש אישור מראש ליצירת שעבוד כאמור אם הסכם השעבוד כולל סייג לפיו לא ניתן לממש את השעבוד ללא הסכמה מראש של שר התקשורת. רישיונותיה האחרים של סלקום כוללים איסורים דומים.

70 סכום העיצום יחושב כאחוז מהכנסותיה ובהתאם למדרג חומרת ההפרה ומשכך היקפו, עשוי להיות משמעותי. העיצום המקסימלי בגין הפרה שיכול להיות מוטל על סלקום הוא (בקיורב) כ-1.6 מיליון ש"ח בתוספת 0.225% אחוזים מההכנסה השנתית בשנה שקדמה להפרה אך לא יותר מעשרים אחוזים מהכנסתה השנתית.

החלטת ניוד שירותי ה"קו הכשר" - בחודש מאי 2022, ניתנה החלטת שר התקשורת (הקודם) בעניין "הסרת חסמים תחרותיים בשירותי "קו כשר". במסגרת החלטה זו נקבע, בין השאר, כי מנוי על שירותי ה"קו הכשר" יוכל להתנייד עם מספרו לכל בעל רישיון רט"ן ולכל תכנית שמציע בעל רישיון רט"ן, ללא תלות במספר הטלפון שהוקצה לשימוש או בציוד קצה רט"ן שברשותו. כמו-כן, הוחלט כי בעל רישיון רט"ן יהא רשאי להציע תכנית תעריפים באופן שהשירות בה יינתן רק באמצעות ציוד קצה רט"ן שתכונותיו הוגבלו או שבוצעה בו חסימה לבקשת מנוי, ובלבד שאותה תכנית תוצע גם באמצעות ציוד קצה רט"ן שלא בוצעו בו מגבלות כאמור. בחודש יולי 2022 ניתן צו ביניים על-ידי בית המשפט העליון, במסגרת עתירה שהוגשה, המשעה את כניסתה לתוקף של החלטת השר. לאור הודעתו של השר (הנכנס), לפיה הוא בוחן את הסוגייה בכללותה ואת האפשרויות לעניין הליך האסדרה המתאים ותוכנו, ובכלל זה את האפשרות לבצע תיקון חקיקה ככל שיידרש, נדחה הדיון בעתירה כאמור. על פי עדכון שמסר השר, הוא בחר לעגן את שירותי "קו כשר", על מאפייניו הייחודיים, בחקיקה. לאור האמור לעיל, בשלב זה סלקום אינה יכולה להעריך את סיכויי הפגיעה בתוצאות הפעילות שלה והיקפה.

9.23.5 הוראות בתחום התקשורת הסלולרית

9.23.5.1 הקמת אתרי בסיס

א. כללי

הסדרת פרישתם של אתרי הבסיס, אופן הקמתם והאישורים הנדרשים לכך מעוגנים בעיקרם בתכנית המתאר ארצית לתקשורת, תמ"א 36 - חלק א' - מתקני שידור קטנים וזעירים ("תמ"א 36"), חוק התכנון והבניה ובחוק הקרינה. הסדרת פרישתם של מתקני גישה אלחוטית, שהם אתרי בסיס בעלי מימדים קטנים יותר, שהוקמו עד סוף שנת 2021 הוסדרה בעיקרה בחוק התקשורת, חוק התכנון והבניה ובחוק הקרינה.

הקמת אתרי הבסיס מצריכה היתרים מגופים ממשלתיים שונים וגורמים קשורים, לרבות קבלת היתר בניה מכוח חוק התכנון והבניה שניתנים על-ידי רשויות התכנון השונות, ובהן ועדות התכנון והבניה (ככל שלא חל פטור מקבלת היתר כאמור), וכן אישורים נוספים מגופים וגורמים שונים ובכללם אישור ממנהל התעופה האזרחי (ברוב המקרים) אישור מצבא הגנה לישראל (בחלק מהמקרים), ואישורים פרטניים נוספים, לפי העניין. בנוסף יש לקבל היתרים מהממונה על הקרינה.

לעיתים, סלקום נתקלת בקשיים בקבלת היתרים להקמת אתרים, בעיקר מרשויות מקומיות. אי קבלת האישורים וההיתרים הדרושים עלולה לחייב הפסקת פעילותם של אתרי הבסיס הרלוונטיים או העברתם למיקום חלופי נחות מבחינת צרכי הרשת, דבר אשר עלול לגרום לפגיעה באיכות ובכיסוי הרשת הסלולרית. סלקום פועלת באופן שוטף להשגת ההיתרים הנדרשים, וכן במידת הצורך למציאת מקומות חלופיים לאתריה.

בחודש נובמבר 2021, נחקקו שינויי חקיקה במסגרת חוק המדיניות הכלכלית, 2021 - תשפ"ב (חוק ההסדרים) לעניין קידום פרישת תשתיות תקשורת מתקדמות בישראל והפחתת החשיפה לקרינה בלתי מייננת ובמסגרת זאת שונתה האסדרה הקיימת לעניין פטור מהיתר בניה להקמה, החלפה או תוספת לאתרים סלולריים מסוימים והכללת אתרים סלולריים בהגדרת תשתית לאומית במטרה להקל על הליכי פרישת תשתיות תקשורת ("פטור מהיתר 2021").

הפעלת אתרים ומתקנים אחרים ללא ההיתרים כנדרש או שלא בהתאם לתנאים הקבועים בהיתר שניתן או בתנאי הפטור מהיתר, עלולה לחשוף את סלקום ונושאי המשרה שלה לתביעות אזרחיות ו/או להליכים פליליים ומנהליים. בנוסף, האתרים והמתקנים עלולים להיות מושא לצו הריסה ולטענות הפרת חוזה.

נכון למועד פרסום הדוח, חלק קטן מאוד מסך אתרי הבסיס של סלקום פועל ללא היתר בניה. ייתכן כי סלקום מפעילה מספר משמעותי של אתרים באופן שאינו תואם באופן מלא את היתר הבניה שמכוחו נבנו, אף שעבור אתרים כאמור התקבלו היתרים מהממונה על הקרינה ביחס לרמת הקרינה שלהם.

כנגד סלקום התנהלו הליכים משפטיים פליליים ומינהליים במסגרתם הועלו טענות בדבר אי חוקיות פעולתם של חלק קטן מאתרי הבסיס של סלקום, בשל היעדרם לכאורה של היתרים לפי חוק התכנון והבניה או בשל הקמת האתרים בסטייה מההיתר שניתן להם. נכון למועד פרסום הדוח, חלק קטן מאוד מסך אתרי הבסיס של סלקום פועל ללא היתר בניה. ייתכן כי סלקום מפעילה מספר משמעותי של אתרים באופן שאינו תואם באופן מלא את היתר הבניה שמכוחו נבנו, אף שעבור אתרים כאמור התקבלו היתרים מהממונה על הקרינה ביחס לרמת הקרינה שלהם.

ב. היתרי בניה

תמ"א 36 מעגנת, בין היתר, הנחיות להקמת אתרי בסיס, באופן שיתאפשר כיסוי לשידור ולקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטחי המדינה, תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף.

בהתאם לתנאי פטור מהיתר 2021, יש לקבל עבור מתקן שידור סלולרי המוקם בהתאם לתנאי הפטור את האישורים הנדרשים לפי התוכנית המתירה, כגון תמ"א 36 ואולם לא נדרש לקבל היתר מהוועדה המקומית. אם יחולו שינויים

בתמ"א 36 הכוללים הגבלות ודרישות נוספות בהליך הקמת אתרים והפעלתם, הדבר עשוי להשפיע לרעה על יכולת סלקום להקים אתרי בסיס חדשים, לסרב את תהליך רישוי האתרים ולייקרו, וכן עלול להשפיע לרעה על הרשת הקיימת של סלקום ולעכב את פרישתה העתידית.

מתקני גישה אלחוטית שכאמור הוקמו עד סוף שנת 2021 היו פטורים מקבלת היתר בניה, ובלבד שהוקמו בתנאים שנקבעו בחוק התקשורת ובסעיף 266 לחוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו ("הפטור").

החל מחודש ינואר 2022 הפטור מהיתר 2021 החליף את הפטור מהיתר למתקן גישה אלחוטית ברשת סלולרית, כך שהחל ממועד זה לא ניתן להקים מתקני גישה אלחוטית ברשת סלולרית חדשים בהתבסס על הפטור מהיתר למתקן גישה אלחוטית ואולם ניתן להקים מתקנים בפטור מהיתר בהתאם לתנאי הפטור מהיתר 2021.⁷¹ חוסר היכולת להסתמך על קבלת פטור מהצורך בקבלת היתר בניה למתקן לפי תנאי הפטור מהיתר 2021 או הטלת הגבלה מהותית על סלקום במסגרת הפטור ו/או יישומו, פירוק מתקני הגישה האלחוטיים ואתרי הסלולר בשל סיבות שאינם בשליטת סלקום, התנגדות רשויות תכנון ובניה מקומיות להעניק את ההיתרים והאישורים הדרושים, עלולים להשפיע לרעה על יכולתה של סלקום לקבלת היתרים לאתרים אלו ו/או להקמתם בפטור מהיתר, להשפיע לרעה על היקפה, איכותה ויכולת הכיסוי של הרשת (במיוחד באזורים עירוניים), על יכולת סלקום בהמשך שיווק מוצרי ושירותי סלקום באופן יעיל ועשויים להשפיע לרעה מהותית על תוצאות הפעילות ומצבה הכלכלי של סלקום.

סלקום מספקת רפיטרים (מגברים) ואתרי מיקרו תוך-מבניים (Femtocells) למנוייה המבקשים למצוא פתרון לבעיות של קליטה חלשה בתוך מבנים, אשר חלקם טעונים קבלת היתר ספציפי וחלקם טעונים היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה, בהתאם לרמות הקרינה שלהם. סלקום דואגת שכל רפיטר יפעל בהתאם לפרמטרים הקבועים בהיתר הסוג הרלוונטי לו. קיימת אי-ודאות בשאלה האם התקנת רפיטרים מסוגים מסוימים ואתרי מיקרו תוך-מבניים טעונים קבלת היתר בניה. בנוסף, מקימה ומפעילה סלקום מתקני מיקרוגל כחלק מרשת התמסורת שלה המשרתת הן את הרשת הסלולרית והן לצורך מתן שירותי תקשורת קווית. רוב סוגי מתקני המיקרוגל פטורים מקבלת היתרים מהמשרד להגנת הסביבה (עקב תפוקתם הנמוכה) או דורשים היתר כללי ביחס לרמות הקרינה שלהם. בהסתמך על חוות דעת שקיבלה סלקום מיועציה המשפטיים, לא ביקשה ולא קיבלה סלקום היתרי בניה להתקנת מתקנים אלו על גגות. יצוין, כי הרפיטרים שהותקנו על גגות מהווים חלק קטן מסך הרפיטרים שהותקנו על-ידי סלקום. אם ייקבע, כי התקנתם של הרפיטרים מחייבת קבלת היתר בניה, תבחן סלקום את הכדאיות הכלכלית של הטיפול בבקשת היתרים לרפיטרים קיימים מול האפשרות של הסרתם וכן את כדאיות התקנתם של רפיטרים נוספים.

כמו-כן, אם ייקבע כי התקנת מתקני מיקרוגל על גגות מחייבת היתר בניה, עלול הדבר להשפיע לרעה על יכולתה של סלקום לקבל אישורי קרינה למתקנים אלו ולהתקין מתקנים נוספים, וכן, עלול לפגוע בהיקף, איכות ויכולת הכיסוי של רשת התמסורת של סלקום וכן לפגוע ביכולתה בהמשך שיווק שירותי התקשורת הקווית ללקוחות העסקיים (בהתבסס על התשתית העצמאית של סלקום) באופן יעיל.

ג. התחייבות לשיפוי מכוח חוק התכנון והבניה

בהתאם לחוק התכנון והבניה הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה מחויבות לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה לאתר בסיס, כתב שיפוי מפני תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.⁷² הפטור מהיתר 2021 גם כולל דרישה לעמידה בהוראות אלו. עד ליום 31 בדצמבר 2023, הפקידה סלקום כ- 542 כתבי שיפוי להוצאת היתרי בניה או פטור כאמור.

כתוצאה מהדרישה להפקיד כתבי שיפוי, סלקום עשויה לפרק או להעביר אתרים למקומות מתאימים פחות או לא להקים אתרים מסוימים ככל שתגיע למסקנה כי הסיכון שבמתן כתבי שיפוי כאמור עולה על התועלת מהקמת אותם אתרים. החלטה כאמור עלולה לגרום לפגיעה באיכות השירותים הסלולריים באותם מקומות ולפגיעה בפרישת הרשת.

הקמת והפעלת אתרי בסיס, מתקני גישה ומתקני שידור אחרים כפופה להוראות חוק הקרינה. לפרטים בדבר הוראות חוק הקרינה וההיתרים הנדרשים על-פיו, ראה סעיפים 9.22 ו-9.14.2 לעיל.

9.23.5.2 תקנות מידע בדבר קרינה בלתי מייננת

שירותי הסלולר מסופקים באמצעות ציוד קצה הפולט קרינה בלתי מייננת. תקנות הקרינה כוללות, בין היתר, חובות יידוע. בתקנות אלו ובעלון שהוצא מכוחן, מצוינת, בין היתר, רמת הקרינה המרבית המותרת של ציוד קצה. לפרטים נוספים בדבר המגבלות מכוח תקנות אלו, ראה סעיף 9.22.1 לעיל.

71 אין באמור כדי לפגוע בתוקפם של מתקני גישה אלחוטית אשר הוקמו בזמן שהפטור למתקני גישה אלחוטית היה בתוקף.
72 סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע, כי בעל מקרקעין זכאי, עקרונית, לפיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין ירידת ערך המקרקעין שלו כתוצאה מאישור תוכנית שחלה בתחום המקרקעין שלו או בתחום שגובל עימו, הכול בהתאם לתנאים שבחוק התכנון והבניה.

הסכם שיתוף רשתות הכולל שיתוף אקטיבי של תדר בין מפעילי רטיין (MNO), יתאפשר בין מפעילים שלפחות אחד מהם אינו בעל רשת רטיין בפרישה מלאה ומותנה בתנאים מסוימים, לרבות: (א) מפעילים אחרים יהיו רשאים להצטרף בתנאים דומים לאלו שהוענקו למפעיל עם נתח השוק הקטן ביותר; (ב) מפעיל המשתף רשת רשאי לארח מפעיל וירטואלי ללא צורך בהסכמתם של יתר המפעילים המשתפים; (ג) רשת הרדיו המשותפת חייבת להיות מופעלת באמצעות גוף משותף שיוחזק בשיעור שווה בין המפעילים המשתפים, שיידרש לקבל רישיון ממושרד התקשורת כאשר הרשת המשותפת תשתמש בתדרים שיוקצו למפעילים המשתפים; (ד) רכיבי הרדיו של הרשת המשותפת יוחזקו בשיעור שווה על-ידי המפעילים המשתפים; ו-(ה) לכל אחד מהמפעילים המשתפים תהיה זכות שימוש אפקטיבית בתשתית הפאסיבית של המפעילים המשתפים האחרים, לרבות במקרה של סיום ההסכם.

בחודש פברואר 2021, משרד התקשורת החליט לאפשר לכל המפעילים הסלולריים לשתף פעולה באמצעות נדידה פנים ארצית או תצורת MOCN באזורי פריפריה מסוימים ובכמות מוגבלת של אתרים. נכון למועד פרסום הדוח, שיתוף הפעולה האמור מומש בהיקף זניח. להערכת סלקום לא יהיה בשינוי האמור כדי להשפיע על תוצאותיה לאור היקף שיתוף הפעולה המצומצם האפשרי.

לפרטים אודות הסכם שיתוף רשתות ואירוח של סלקום וויקום, ראה סעיף 9.25.1 להלן.

לפרטים אודות הסכם שיתוף פעולה תשתיות פסיביות של סלקום עם פלאפון, פרטנר והוט מובייל, ראה סעיף 9.25.3 להלן.

9.23.6 הוראות בתחום התקשורת הקווית

9.23.6.1 רשת סיבים אופטיים

חוק התקשורת מעניק למפעילים סמכויות מסוימות בפרישת תשתית סיבים אופטיים ופותר אותם מהדרישה לקבלת היתרי בניה (לרבות מתקני עזר). פרישת תשתית סיבים בשטח ציבורי כפופה להודעה מוקדמת ותיאום עם בעלי תשתית אחרים. פרישת תשתית סיבים בשטח פרטי כפופה להסכמת בעל הנכס. לפרטים בדבר שימוש בתשתיות מפעילים אחרים במסגרת השוק הסיטונאי, ראה סעיף 9.23.7 להלן.

בחודש דצמבר 2020, תוקן חוק התקשורת באופן המעדיך את חובות הפרישה של סיבים אופטיים וחובות אספקת השירות של מפעילים בעלי רישיון כללי - בעלי תשתית משל עצמם (אשר נדרשו קודם לכן לבצע פרישה אוניברסלית של כל רשת שהם פורסים), וקובע תמריצים לעידוד פרישת תשתית באזורים שבהם לא תתקיים חובת פרישה, על-פי מבחני כדאיות כלכלית. להלן עיקרי התיקון:

- (א) בזק לא תהיה כפופה לדרישת פרישה אוניברסלית בכל הקשור לפרישת תשתית סיבים אופטיים, ובהתאם לאפשרות שניתנה לה, היא הודיעה למשרד התקשורת על האזורים בהם היא מבקשת לבצע את הפרישה, ובאזורים אלה בזק מחויבת לספק שירות לכל הבתים בתוך 6 שנים; גם על הוט לא תוטל חובת פרישה אוניברסלית בכל הקשור לפרישת תשתית סיבים אופטיים, וזאת מהמועד בו נקבעה לבזק חובת פרישה כאמור ברישיון. עם זאת ביחס להוט קבע שר התקשורת בחודש יולי 2020 חובת פרישה מינימלית בשיעור 30%, וכן חובה לעמוד ביחס פרישה בין פריפריה ומרכז של 1:1, במקרה שתבחר לפרוש רשת אולטרה רחבת-פס שאינה מבוססת על תשתית הגישה הקיימת שלה;
- (ב) מדינת ישראל תערוך מכרזים לסבסוד פרישת סיבים אופטיים על-ידי מתחרותיה של בזק באזורים בהם בזק תבחר שלא לפרוש סיב אופטי ("אזורי תמרוץ"). בזק וכל תאגיד בעל זיקה אליה אינם רשאים להשתתף במכרזים. בחודשים מרס 2022 ופברואר 2023 פרסם משרד התקשורת את תוצאות מכרזי התמרוץ כאשר על החברות שזכו במכרז חלה החובה להשלמת חובות הפרישה ולמתן שירותים באזור השרות בו זכו עד למועד שנקבע.
- (ג) שר התקשורת רשאי לקבוע תעריף מופחת בעד שימוש בתשתית הפאסיבית הקיימת של בזק באזורי תמרוץ ובחודש יולי 2022, השתמש השר בסמכותו וקבע תעריף מופחת בעד השימוש בתשתית בזק הקיימת באזורי תמרוץ, ובאזור מעבר לאזור תמרוץ (אזור שאינו אזור תמרוץ ושאינו אזור מאזורי הפרישה של בזק);
- (ד) הסבסוד לפרישה באזורי התמרוץ ימומן באמצעות הטלת תשלום חובה נוסף בשיעור של 0.5% מההכנסה השנתית האחרונה בניכוי תשלומי קישור גומלין ושימוש של מחזיקי רישיונות תקשורת מסוימים בישראל (כולל בזק) (ולרבות חברות בת של מחזיקי הרישיונות כאמור, במקרים מסוימים), אשר הכנסתם השנתית האחרונה עלתה על 10 מיליון ש"ח, החל משנת 2021 ועד המועד שבו נקבעה חובת פרישה לכל אחד מאזורי התמרוץ ("קופת התמרוץ"); בהודעת משרד התקשורת מחודש יולי 2023 (שקדמה לפרסום צו התקשורת כאמור להלן), צוין כי מכרזי התמרוץ הביאו לחובת פרישה של 99.5% ממדינת ישראל, ובנוסף, בבחינה מקצועית שקיים המשרד עלה כי קיימת היתכנות גבוהה לכך שהשלמת הפרישה תמשיך להתבצע עד כדי 100%. בהמשך, ביום 31 ביולי 2023, פורסם ברשומות צו התקשורת (בזק ושידורים) (שיעור התשלום השנתי לקופת התמרוץ בעד שנת 2023) (הוראת שעה), התשפ"ג-2023, לפיו בשנת 2023

יעמוד שיעור התשלום של גוף חייב (כולל סלקום) לקופת התמרוץ על 0% מהכנסתו החייבת כאמור. התקנת הצו כאמור הביאה לחיסכון בהוצאות סלקום בשנת 2023 בסך של כ-18 מיליון ש"ח (לפני מס).

(ה) בזק ותאגיד בעל זיקה אליה אינם רשאים לפרוש סיבים אופטיים באזורי תמרוץ במשך 5 שנים מתאריך קביעת חובת הפרישה ברישיון הזוכה, למעט פרישה ללקוחות עסקיים שאליהם הם רשאים לפרוש גם בתקופה זו. עם זאת, לבקשת בזק רשאי שר התקשורת לעדכן את התחייבות הפרישה המקורית שלה בשיעור של עד 10%, כל עוד טרם הוקצו כספים מכספי קופת התמרוץ לאזור תמרוץ; לבקשת בזק התיר לה שר תקשורת בחודש אוקטובר 2022, לפרוש סיבים אופטיים באזורים נוספים על אלו שנקבעו ברישיונה.

(ו) אין בהוראות התיקון למנוע האפשרות מבעל רישיון שאינו בזק או תאגיד בעל זיקה אליה לפרוש רשת סיבים או לספק שירותי בזק על גביה באזורי הפרישה של בזק, וכן באזור תמרוץ לגבי לא הוקצו לו כספים מקופת התמרוץ.

בחודש יוני 2020 החליט משרד התקשורת כי במתן שירותי גישה לאינטרנט באמצעות סיבים אופטיים למנויים פרטיים, בעלי הרישיונות לא יוכלו להציע למנויים הצעות בתנאים שונים או בתעריף שונה, כתלות בתשתית המוצעת. בנוסף, בחודש יולי 2020, קבע משרד התקשורת כי על בעל רישיון כללי למתן שירותי בזק פנים ארציים נייחים המעוניין לפרוש תשתית סיבים אופטיים בבנין קיים (חמש דירות ומעלה), להציע לבעלי רישיון אחרים כאמור לעשות שימוש משותף בתשתית הסיבים שיפרוש בבנין ולשאת בעלויות הקמת התשתית לפי חלקו היחסי. כן נקבע כי על תשתית הסיבים שתפרס בבנין לאפשר שימוש משותף עתידי לכל הפחות לבעל רישיון אחד נוסף כאמור מעבר למפעילים שסיכמו על שימוש משותף.

9.23.7 התפתחות השוק הסיטונאי

בשנת 2012, פרסם משרד התקשורת מסמך מדיניות בעניין שוק סיטונאי בשירותי התקשורת הקווית, שעיקרו הינם: (1) הקמת שוק סיטונאי אפקטיבי של שירותי גישה לשירותי תקשורת; ו- (2) ביטול מדורג של ההפרדה המבנית בקבוצות בזק והוט והחלפתה בהפרדה חשבונאית ושינוי שיטת הפיקוח על התעריפים הקמעונאיים של בזק, כך שייקבעו תעריפים מרביים. זאת, במקום השיטה שנהגה עד אז הקובעת תעריפים קבועים, התלויים, ככלל, בהתפתחות השוק הסיטונאי, במצב התחרות בשוק, וביחס לשירותי טלוויזיה - באפשרות סבירה לאספקת חבילת שירותי OTT בסיסית על-ידי ספקים שאין להם תשתית תקשורת ארצית קווית.

בשנת 2015 הושק רשמית השוק הסיטונאי בישראל בתחום שירותי תשתית האינטרנט וכן, במידה מסוימת, גם בתחום השימוש בתשתיות פיזיות מסוימות על-ידי מפעילים שאינם בעלי תשתית. התעריפים המקסימליים עבור שירותי התקשורת הקווית הסיטונאיים שיינתנו על-ידי בזק (על גבי תשתית הנחושת שלה) נקבעו בתקנות התקשורת (בזק ושידורים) (שימוש ברשת בזק ציבורית של מפ"א), התשע"ה-2014, ותעריפי שירות תשתית האינטרנט המקסימליים על גבי רשת הסיבים של בזק נקבעו בחודש אוגוסט 2020 בתקנות התקשורת (בזק ושידורים) (שימוש ברשת בזק ציבורית של מפ"א) (תיקון מס' 2), התש"ף-2020.

על-פי חוק התקשורת, חובות סיטונאיות מסוימות חלות על כל המפעילים הנייחים, לרבות על סלקום, לפיהן כל המפעילים הנייחים צריכים להעניק לכל יתר המפעילים הנייחים גישה לתשתיות הפסיביות שלהם (למעט התשתית הפאסיבית של IBC על גבי תשתית חברת החשמל), על-פי תנאים שידונו בין הצדדים (למעט בזק והוט, שתנאיהן נקבעים על-ידי הרגולטור).

כמו-כן, השוק הסיטונאי היה אמור לכלול טלפוניה ניחת סיטונאית החל מחודש מאי 2015. נכון למועד פרסום הדוח, לא נעשה שימוש על-ידי סלקום בשירות הטלפוניה הניחת במסגרת השוק הסיטונאי.

בחודש יוני 2020 אימץ משרד התקשורת הצעה של הוט להפחתה וולונטרית של התעריפים הסיטונאיים של שירות תשתית האינטרנט ברשתה, כולל מנגנון לעדכון התעריפים. בחודש ינואר 2024 עודכנו התעריפים לשנת 2024.

בחודש דצמבר 2022 פרסם משרד התקשורת את מדדי תחזית הביקושים לקיבולת נתונים ברשת בזק, אשר משמשים לקביעת תעריפי השוק הסיטונאי בתשתית הנחושת⁷³. מדדים אלה הובילו לעליה בתעריפי השוק הסיטונאי בתשתית הנחושת לשנת 2023. בחודש ינואר 2024 עודכנו התעריפים לשנת 2024 בגובה שיעור עליית המדד. בנוסף, פרסם המשרד עדכון בדבר תעריפי השוק הסיטונאי בתשתית סיבים ברשת בזק שעלו ביחס לשנת 2022, שהופחתו על-ידי בזק במסגרת הבנות שהושגו בינה לבין משרד התקשורת בקשר לאישור הסכם ה-IRU שלה עם פרטנר.

בשנת 2022 פרסם משרד התקשורת שימוע (שנועד להחליף שימועים קודמים משנת 2014 ו-2017), המציע מתכונת חדשה לבחינת צמצום מרווחים ("Margin Squeeze") שמטרתה למנוע פגיעה תחרותית בפעילות השוק הסיטונאי על גבי רשת מתקדמת (רשת בזק מבוססת סיבים אופטיים) המתקיימת כאשר בעל תשתית שמחזיק בכוח שוק ומספק

73 בשימוע שפרסם משרד התקשורת בחודש דצמבר 2023, צוין כי לא ייעשה עוד שימוש במודל המשקלל (בין היתר) את מדדי תחזית הביקושים כאמור, לצורך קביעת תעריפי השוק הסיטונאי לשנת 2024.

שירותים סיטונאיים למתחריו, מצמצם את המרווח בין התעריף הקמעונאי שלו למתחרים, כך שנפגעת הכדאיות הכלכלית של המתחרים נעדרי תשתית לרכוש ממנו תשומות סיטונאיות ולשווק שירותים קמעונאיים לצרכן. השימוע מציע לשמר מרווח בין המחיר הקמעונאי לעלות הסיטונאית בגובה של 25% מעל לעלות הסיטונאית. אם מרווח זה לא יתקיים יוכל שר התקשורת להורות לייצר מרווח כאמור באמצעות הפחתת התעריף הסיטונאי לתקופה של שנה אחת. ביום 27 במרס 2023 החליט שר התקשורת כי מתכונת בחינת צמצום המרווחים ברשת מתקדמת נייחת, תהיה המתכונת שפורסמה בהמלצה לשימוע, יחד עם מספר שינויים שפורטו בהחלטה. החברות עליהן יחול המבחן יהיו בזק והספקים הזוכים בפרישת רשתות מתקדמות באזורי תמרוץ.

לפרטים בדבר חובתה של בזק שלא לחייב בתשלום ספקי אינטרנט בגין צריכת שירותי גישה לאינטרנט בהיקף מסוים הנובעת משידורי טלוויזיה על גבי האינטרנט, ראה סעיף 9.23.8 להלן.

אסדרה של שירותי טלוויזיה רב-ערוצית OTT

9.23.8

נכון למועד פרסום הדוח, שירותי הטלוויזיה על גבי האינטרנט אינם כפופים לאסדרה בישראל.

ככל שתאומץ חקיקה אשר תחייב את סלקום להשקיע השקעות נוספות ו/או תטיל מגבלות על שירות הטלוויזיה על-גבי האינטרנט של סלקום ו/או מגבלות על סלקום ולא על ספקים אחרים של שירותי טלוויזיה על גבי האינטרנט, הדבר עשוי להשפיע לרעה על פעילות סלקום ועל שירותי הטלוויזיה של סלקום על-גבי האינטרנט.

ביום 24 ביולי 2023 פרסם משרד התקשורת את תזכיר חוק התקשורת (שידורים), התשפ"ג-2023 להערות הציבור. הצעת החוק נועדה לתקן את החקיקה ולעדכן את מערך החובות והזכויות החלות על כלל השחקנים הפועלים בתחום התכני צפייה-ושמע. תזכיר חוק השידורים כולל הסדרים ומגנונים שונים, וביניהם:

א. הקמת רשות חדשה במקום מועצת הכבלים והלוויין והרשות השניה שתפקידה יהיה לאסדר את בתחום אספקת תכנים הצפייה-ושמע.

ב. נקבעו חובות רישום במרשם. בין היתר, ספק תכנים בעל היקף פעילות בינוני שסך ההכנסות השנתי שלו מפעילותו כספק תכנים הוא בין 300 ל-600 מיליון ש"ח ("ספק תכנים בינוני") וספק תכנים בעל היקף פעילות גדול אשר סך ההכנסות השנתי שלו הוא מעל 600 מיליון ש"ח ("ספק תכנים גדול"), יהיו חייבים ברישום במרשם הספקים.

ג. נקבעו חובות השקעה בהפקות מקומיות מסוגה עילית שיחולו על כלל השחקנים המשמעותיים בשוק אספקת תכני הצפייה-ושמע בישראל – ספקי תכנים בינוניים וגדולים, ספקי תכנים בינלאומיים וערוצים ישראליים המספקים באופן עצמאי פרסומות לציבור. סכום ההשקעה יחושב מההכנסה השנתית מאספקת תכני צפייה-ושמע בישראל לפי 2% מהכנסתו של ספק תכנים בינוני ולפי 4% מהכנסתו של ספק תכנים גדול.

ד. בוטלו ההגבלות הקיימות על המודלים הכלכליים בשוק תכני הצפייה-ושמע, והותרו חלק מהאיסורים הקיימים לעניין בעלויות צולבות. בוטלו האיסורים החלים על הפלטפורמות המסורתיות בכל הנוגע לשידור פרסומות ואספקת תוכנית חדשות.

ה. נקבעו הסדרים פרטניים בכל הנוגע לאספקת תכני חדשות, חובת רישום ייעודית, חובה לאמץ תקנון אתיקה בחדשות, וכן חובות שנועדו למנוע אספקת תכני חדשות בבלעדיות.

ו. נקבעו הסדרים לגבי אספקת תכני ספורט שיש להם ביקוש משמעותי בקרב הציבור או חשיבות תרבותית או לאומית. כך, נקבעו חובות שנועדו למנוע אספקה של מפעלי ספורט משמעותיים על גבי ספק תכנים בודד, חובות לעניין הנגשה לציבור של מפעלי ספורט להם חשיבות לאומית מיוחדת או עניין יוצא דופן בציבור. אסדרה זו תחול, לפי העניין, על כל הגופים הרלוונטיים בתחום זה - בעלי הזכויות, מפיקי התכנים, ספקי התכנים המספקים אותו לציבור, ספקי תכנים שגם מחזיקים בבלעדיות בזכויות.

ז. נקבעו חובות נוספות, בין היתר, לעניין הפצה של תכני תאגיד השידור הישראלי וערוץ הכנסת, חובות בתחום הצרכנות וחובות הנגשה.

סלקום לומדת את האמור בתזכיר ואת השלכותיו. מאחר שמדובר בתזכיר חקיקה, בשלב זה אין ודאות איזה מהוראותיו של התזכיר, אם בכלל, תעוגן כחקיקה מחייבת, ומה יהיו תוכנה והסדריה של חקיקה כאמור, ולפיכך סלקום אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את מידת ההשפעה על עסקי סלקום של החקיקה והאסדרה שייקבעו בעקבות התזכיר (ככל שייקבעו).

בשנת 2014, פרסם הממונה על התחרות תנאים למיזוג בקבוצת בזק, במטרה להקל על פתיחת שוק הטלוויזיה הרב-ערוצית לתחרות, על-ידי הורדת חסמי הכניסה לתחום הטלוויזיה. במסגרת זו קבע הממונה, בין היתר, הסדר לפיו בזק לא תחייב בתשלום ספקי אינטרנט בגין צריכת שירותי גישה לאינטרנט בהיקף מסוים הנובעת משידורי טלוויזיה רב-

ערוצית על גבי האינטרנט, וכן נאסר על יס למכור של שירותי תקשורת הכוללים שירותי טלוויזיה במחיר שונה ממכירת שירות הטלוויזיה בנפרד ("תנאי הפריקות"). בנוסף, נקבע כי יבוטלו כל הסדרי בלעדיות קיימים שבזק ויס צד להן בנוגע לתכני טלוויזיה שאינם הפקות מקור, ותיאסר התקשרות בהסדרי בלעדיות מסוג זה בעתיד ("תנאי הבלעדיות"). בחודש אפריל 2021, החליטה הממונה על התחרות לשנות את תנאי המיזוג, כדלקמן: (1) לבטל את תנאי הפריקות; (2) לשנות את תנאי הבלעדיות כך שלא יחול על רכש תוכן זר אך ימשיך לחול בכל הקשור לתכני ספורט ולתכנים מקומיים שאינם נכנסים בגדר הפקות מקור כהגדרתם בתנאי הממונה. נכון למועד פרסום הדוח, התיקון כאמור לא השפיע באופן מהותי על תוצאות פעילותה.

יובהר, כי חובת הפריקות קיימת גם ברישיונה של בזק מכוח חובת ההפרדה המבנית החלה עליה, עוד קודם לפרסום התנאים על-ידי הממונה.

9.23.9. היתרי בניה

לפרטים נוספים בדבר היתרי בניה, פטור מהיתרי בניה ותחולת הוראות חוק הקרינה על מתקני תקשורת המוקמים כחלק מרשתות התקשורת הקווית, ראה סעיף 9.23.6.1 לעיל.

9.23.10. חקיקה צרכנית

פעילות סלקום כפופה לחקיקה המסדירה את מערכת היחסים ואת אופן ההתקשרות בינה ובין מנוייה⁷⁴. בכלל זה כפופה פעילותה להוראות חוק הגנת הצרכן והתקנות מכוחו. שינויים בחקיקה צרכנית משפיעים על פעילות סלקום באופן שוטף. בשנים האחרונות אושרו תיקונים שונים לחוק הגנת הצרכן ותקנותיו, בין היתר בעניין ביטול עסקאות גם לאחר שהוחל במתן השירות; התנתקות משירותים מתמשכים; אופן ידוע בנוגע לתעריף שנקבע לתקופה קצובה; הוראות לעניין החזר חיובים שנגבו ממנוי שלא בהתאם להסכם התקשרות בתוספת דמי טיפול קבועים על פי החוק; מגבלות על הליכי גביית חובות; זמן המתנה מקסימלי למענה אנושי; הרחבת תחולת האסדרה בנוגע למועדי ביקור טכנאי למקרים נוספים והקמת מאגר ארצי שבו ירשמו מספרי טלפון של צרכנים המעוניינים להגביל פניה שיווקית אליהם מאת עוסקים או מי מטעמם⁷⁵. כמו-כן, על שולחנה של הכנסת מונחות מגוון הצעות חוק לתיקונים נוספים בחוק הגנת הצרכן, שעשויה להיות להן השפעה, בין היתר, על תנאי ההתקשרות וההתנהלות של סלקום מול מנוייה.

9.23.11. דיני הגנת הפרטיות

פעילות סלקום מושפעת מהוראות חוק הגנת הפרטיות ותקנותיו לעניין ניהול והחזקה של מאגרי מידע ואבטחת המידע הכלול בהם. בחודש מאי 2018, נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, המטילות חובות שונות על בעל מאגר מידע, לרבות חובות קביעת נהלים וביצוע הערכות סיכון ביחס לאבטחת מידע, וכן שימוש באמצעי אבטחה מתקדמים להגנת המידע.

על שולחן כנסת ישראל מונחות כיום מספר הצעות חוק לתיקון חוק הגנת הפרטיות. הצעות אלו כוללות, בין היתר, הרחבה משמעותית של סמכויות הפיקוח והאכיפה שבידי הרשות להגנת הפרטיות.

9.23.12. הגנת סייבר ורציפות תפקודית

סלקום מספקת מגוון שירותי תקשורת המהווים תשתית לאומית חיונית הן בשגרה והן בחירום. הרישיונות מכוחם מספקת סלקום שירותי תקשורת כוללים חובה להיערך להבטחת הרציפות התפקודית ולפעול על פי תכנית להגנה בסייבר שתסייע להתגוננות מפני תקיפות סייבר, להתמודדות עם אירועי סייבר, להפחתת הסיכונים לפגיעה ברציפות התפקודית ולהתאוששות תפקודית בהתרחש אירוע סייבר ו/או אירוע שיפגע ברציפות התפקודית של סלקום ("אירועי משבר"). בהתאם להוראות החוק להסדרת הביטחון בגופים ציבוריים, תשנ"ח-1998 ומעצם הגדרת שירותים המסופקים על-ידי סלקום כשירותים חיוניים, מפוקחות ומבוקרת פעילותה של סלקום בהגנה על תשתיותיה גם על-ידי שירות הביטחון הכללי.

סלקום משקיעה משאבים ונוקטת בצעדים להפחתה ולהתמודדות עם סיכונים סייבר ולהבטחת הרציפות התפקודית. תכניות העבודה המיושמות בסלקום בהקשר זה כוללות:

פעולות שמטרתן למנוע, במידת האפשר, התרחשות אירוע משבר, ובכללן: מינוי בעלי תפקידים, איתור והגדרת האיומים, סיווג האיומים בהתאם לרמת הסיכון הנובעת מהם, קביעת נהלי הגנה על מידע, יישום בקורות מונעות ומגלות, ביצוע סקרי סיכונים ומבדקי חדירות, ניטור, הצפנה, ניהול ובקרת הרשאות, העלאת מודעות עובדים להנחיות אבטחת מידע.

74 בנוסף על הוראות הקבועות לעניין זה ברישיונות סלקום המפורטים בסעיף 9.23.4 לעיל.
75 בחודש ינואר 2023 נכנסו לתוקפם תיקון לחוק הגנת הצרכן וכן תקנות שהוצאו מכוחו לפיהם יוקם על-ידי הרשות להגנת הצרכן מאגר בו יירשמו מספרי טלפון של צרכנים המעוניינים להגביל פניות שיווקיות כאמור אליהם ועוסק לא יהיה ראוי לפנות באמצעות שיחה טלפונית (לרבות שיחה בתקשורת אלקטרונית) בפניה שיווקית לצרכן שמספר הטלפון שלו רשום במאגר (בכפוף לחריגים שנקבעו בחוק). על פי התקנות בנושא זה, על עוסק לפנות למאגר עם רשימת הלקוחות אליהם הוא מעוניין לפנות ויקבל בחוזר את המספרים מתוך הרשימה.

תגובה - תכניות העבודה המיושמות בסלקום כוללות פעולות שתכליתן להיערך לקיומו של אירועי משבר ובכללן: קביעת נהלי עבודה והטמעת תהליכי עבודה שמטרתם לאפשר תגובה מהירה ומקצועית לאירועי משבר, קביעת תהליכי דיווח אודות אירועי משבר לגורמים הרלוונטיים בהתאם לנדרש על פי הוראות הדין ועל פי הרישיונות מכוחם מסופקים השירותים, הגדרת בעלי תפקידים לטיפול באירועי משבר, העברת הכשרות לטיפול באירועי משבר ובחינה מתמדת שתכליתה לשפר ולייעל את היערכות סלקום להתמודדות עם אירועי משבר.

הטמעת תהליכי עבודה להתאוששות מהירה ככל הניתן מאירועי משבר.

תכניות העבודה המיושמות בסלקום להגנה מפני אירועי סייבר ולהבטחת המשכיות פעילותה העסקית מובאות לאישור דירקטוריון סלקום.

במהלך שנת 2023 לא נתגלו אירועי סייבר שהשפיעו על הדוחות הכספיים של סלקום.

9.23.13 הוראות בתחום דיני עבודה

על סלקום חלים דיני העבודה בישראל בקשר עם תנאי העסקתם של עובדיה, לרבות חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, חוק חופשה שנתית, התשי"א-1951, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 וצווי הרחבה שונים בקשר עם הזכויות הסוציאליות וההפקדות הפנסיוניות להם זכאים עובדי סלקום.

בחודש מרס 2023 פג תוקפה של הוראת השעה על פיה עודכן שכר המינימום במשק (חוק שכר מינימום) (העלאת סכומי שכר מינימום - הוראת שעה), התשע"ה-2015, ממועד זה מתעדכן שכר המינימום בהתאם להוראות חוק שכר מינימום תשמ"ז-1987 הקובעות כי שכר המינימום יעמוד על 47.5% מהשכר הממוצע כפי שהוא ב-1 באפריל מידי שנה. ביום 1 באפריל 2023 עלה שכר המינימום והוא צפוי לעלות שוב גם באפריל 2024.

9.23.13.1 לפרטים אודות פיקוח על מחירי מוצרים ושירותים המוצעים על ידי סלקום, ראו סעיף 9.23.3 לעיל.

9.23.14 סנקציות מכוח הוראות הרגולציה - הליכים מנהליים ועיצומים כספיים

לרגולטורים שונים, לרבות משרד התקשורת והמנחה האזרחי באיו"ש, רשות התחרות, הרשות להגנת הצרכן ולסחר והוגן, נתונה סמכות להטלת סנקציות, לרבות עיצומים כספיים משמעותיים בגין הפרת הוראות הרגולציה הרלוונטיות. בנוסף, קיימת הצעה לתיקון דומה בחוק הגנת הפרטיות. בשנים האחרונות עושים משרד התקשורת, רשות התחרות והרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן שימוש בסמכויות אלו.

9.23.15 רישיון לאספקת חשמל

בחודש יולי 2021, קיבלה סלקום רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור מאת רשות החשמל. הרישיון משמש לאספקת חשמל ללקוחות בעלי מונה רציף (המאפשר קריאה מרחוק) במסגרת מיזם משותף לסלקום ולחברת משק אנרגיה - אנרגיות מתחדשות בע"מ ("משק אנרגיה"). הרישיון כאמור הינו לתקופה בת 5 שנים. לצורך אספקת השירות, על סלקום להתקשר עם חברת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ ("נגה") לצורך רכישת השירותים הנדרשים.

בחודש פברואר 2022, החליטה רשות החשמל לאפשר ללקוחות להזמין התקנת מונה חשמל חכם בתשלום (זאת, החל מחודש אוגוסט 2022, כפוף לעמידה בתנאים מסוימים), ובכך הסירה עבורם חסם מעבר שהיה קיים בשוק. כמו-כן רשות החשמל קיבלה החלטות ביחס למעבר למודל שוק החל משנת 2024 שבמסגרתו יוכלו בעלי רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור לרכוש חשמל מיצרנים העובדים במודל השוק, כחלופה לרכישת חשמל מנגה. לפרטים אודות התקשרות בהסכם מייסדים והתקשרות בהסכמי רכישת חשמל בקשר עם המיזם המשותף כאמור, ראו בסעיף 9.25.4 להלן.

9.24 הסכמים מהותיים

להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכמים המהותיים, אשר סלקום צד להם, או אשר למיטב ידיעתה, סלקום זכאית לפיהם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופה המתוארת בדוח או שהשפיעו על פעילותה באותה התקופה:

הסכם ההשקעה ב-IBC - לפרטים אודות השקעת ב-IBC, לרבות הסכמי השותפות עם תש"י, הסכמי רכישת IRU והסכם השירותים עם חברת החשמל, ראה סעיף 9.19.1 לעיל.

הסכם ההשקעה של הוט ב-IBC - לפרטים אודות הסכם ההשקעה של הוט ב-IBC, לרבות הסכם לרכישת IRU והסכם שירותים, ראה סעיף 9.19.2 לעיל.

התקשרויות עם ספקים - לפרטים בדבר התקשרויות שלקום עם ספקים מהותיים, בהם שלקום תלויה לצורך רכישתה, תפעול ותחזוקה של ציוד תקשורת, מערכות מידע, תוכן וציוד קצה, ראה סעיף 9.17 לעיל.

הסכמי חוב ואשראי - לפרטים בדבר הסכמי אשראי של שלקום באמצעותם מממנת שלקום את פעילותה, ראה סעיף 9.20 לעיל.

הסכמים קיבוציים - לפרטים בדבר ההסכמים הקיבוציים של שלקום עם ועדי העובדים וההסתדרות, ראה סעיף 9.16 לעיל.

הסכם שיתוף הרשתות - לפרטים בדבר הסכם שיתוף הרשתות עם וויקום, ראה סעיף 9.25.1 להלן.

הסכמי שיתוף פעולה 9.25

הסכם השיתוף עם וויקום 9.25.1

הסכם שיתוף רשת דור 4 ו-5 ושירותי אירוח לרשתות דור 2 ו-3 עם וויקום, נכנס לתוקף בחודש אפריל 2017 ועדכונים לו נכנסו לתוקף בחודש מרס 2022 ("מועד ההשלמה"), במסגרת הסדר נושים לוויקום ("הסכם השיתוף" או "הסכם שיתוף הרשתות"). וויקום החלה לפעול בשוק הסלולר בחודש אפריל 2018.

הסכם השיתוף עם וויקום קובע את התנאים בהם תפעל הרשת המשותפת דור 4 ודור 5, את התנאים בהם יינתנו שירותי האירוח עבור רשת דור 2 ו-3 וכן קובע, בין השאר, את התנאים הבאים:

הסדרת השימוש בתדרים הרלוונטיים של הצדדים; ניהול ותפעול התאגיד המשותף; הסדרת החזקת, הבעלות והשימוש של הצדדים ברכיבים האקטיביים והפאסיביים של הרשת המשותפת; הסדרת השקעות עתידיות ואופן ביצוע התשלום ברכיביה האקטיביים של רשת דור 5; הסדרת זכות שימוש בלתי-הדירה (IRU) ברכיבים האקטיביים של כל צד משתף כלפי הצד המשתף האחר; מתן זכות שימוש בלתי-הדירה (IRU) על-ידי שלקום לוויקום ולתאגיד המשותף ברכיבים הפאסיביים של הרשת המשותפת; הסדרת שירותים שיינתנו על-ידי שלקום לתאגיד המשותף כקבלן משנה; הסדרים להיפרדות הצדדים; והסדרים להוספת צד משותף נוסף. הסכם השיתוף כולל את התחייבות וויקום לקבל ממשד התקשורת רישיון רט"ן מתוקן (אשר נכון למועד דוח זה התקבלו, לפרטים ראה סעיף 9.23.4 לעיל), ואת הקצאת התדרים מכוח מכרז 2020 וכן לשלם את דמי הרישיון ואגרות התדרים בגינם למשרד התקשורת.

תקופת ההסכם - ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים ממועד ההשלמה. לנסיבות בהן תעמוד לוויקום אפשרות לקצר את תקופת ההסכם לשבע שנים, ראה בהמשך סעיף זה.

התמורה - התמורה השנתית שתקבל שלקום במהלך תקופת ההסכם במסגרת ההסכם עם וויקום כוללת: (1) תשלום עבור IRU ברכיבים הפאסיביים של הרשת המשותפת, (2) תשלום עבור חלקה של וויקום בעלות הרכיבים האקטיביים של הרשת המשותפת, ו-3) תשלום עבור השתתפות בעלויות ההפעלה השוטפות של הרשת המשותפת ורשת דור 2 ו-3 של שלקום, כתלות בכמות המנויים של וויקום והשימוש שלהם ברשת המשותפת וברשת דור 2 ו-3 של שלקום. שלקום מעריכה שהתמורה הכוללת מהסכם השיתוף, הכוללת גם השתתפות ברכישת ציוד לרשת המשותפת, תעמוד בתקופת ההסכם (10 שנים) על סך בין 300-400 מיליון ש"ח. להערכת שלקום, הנחות כאמור להלן, אם יינתנה, אינן משנות מהותית את הערכת שלקום ביחס לתמורה הכוללת מהסכם השיתוף, בעוד קיצור ההסכם, אם יקוצר, יפחית באופן יחסי את התמורה הכוללת.

אופציית רכש, אופציית הלוואה ואופציית מכר - לכליר החזקות תקשורת שותפות מוגבלת ("כליר") - בעלת השליטה בוויקום לאחר השלמת הסדר הנושים של וויקום⁷⁶ ניתנה אפשרות לחייב את שלקום לרכוש את מלוא (100%) הון מניות וויקום במהלך תקופה שבין שלוש לחמש וחצי שנים ממועד ההשלמה העסקה, בתמורה לסך של כ-130 מיליון ש"ח (שעשוי לגדול בנסיבות מסוימות) ("אופציית הרכש").⁷⁷ ככל שאופציית הרכש, המותנית בקבלת אישורים רגולטורים של משרד התקשורת והממונה על התחרות, לא תהיה ניתנת למימוש, ניתנה לכליר אפשרות לחייב את שלקום להעמיד לוויקום הלוואה נושאת ריבית באותו הסכום כנגד בטוחות שהיקפן הוסכם בין הצדדים, ובכפוף להוראות כל דין ("אופציית הלוואה").⁷⁸ שלקום אינה יכולה להעריך האם אופציית הרכש או אופציית הלוואה תמומשנה, וככל שתמומשנה, האם יתקבלו האישורים הנדרשים לשם מימושו ובאילו תנאים.

76 לאחר השלמת הסדר הנושים, כליר מחזיקה בשני שליש מהון מניות וויקום, כאשר אקספון 018 בע"מ, בעלת השליטה בוויקום קודם להשלמת הסדר הנושים, מחזיקה בשליש מהון מניות וויקום.
77 אופציית הרכש של שלקום כפופה לזכות הסירוב הראשון של אקספון 018 בע"מ ("אקספון") על מניות וויקום. בנוסף, אם כליר תממש את אופציית הרכש כאמור, ואקספון לא תממש את זכות הסירוב הראשון כאמור - אז כליר תחייב את אקספון למכור את מניותיה בוויקום, כך שבמימוש האופציה על ידי כליר תרכוש שלקום 100% מהון המניות של וויקום.
78 יצוין, כי כפי שציינה הממונה על התחרות בהחלטתה, הבחינה שתיערך על ידה טרם אישור אופציית הלוואה צפויה להתמקד, בין היתר, בקיומה של חלופה אחרת לקבלת אשראי ואו השקעה של גוף פיננסי בוויקום.

בנסיבות מסוימות, במקרה שבו לא ניתן יהיה לממש את אופציית הרכש שניתנה לסלקום ואף לא את אופציית ההלוואה, תהא וויקום זכאית להנחות מסוימות בגין תשלומים תוספתיים שעליה לשלם לסלקום וכן תהא זכאית לקצר את תקופת ההסכם בשלוש שנים (לשבע שנים). ככל שוויקום תבחר לקצר את הסכם השיתוף כאמור, ניתנה לסלקום אפשרות לחייב את בעלי המניות בוויקום למכור לסלקום את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של וויקום בתמורה לסך של 130 מיליון ש"ח, בכפוף לקבלת אישורים רגולטוריים כאמור ("אופציית המכר"). סלקום אינה יכולה להעריך האם יתקיימו הנסיבות שיקנו את הזכות להנחות, קיצור ההסכם או אופציית המכר, האם זכויות אלו תמומשנה וככל שתמומש אופציית המכר - האם יתקבלו האישורים הרגולטוריים הנדרשים למימושה ובאילו תנאים.

הערכות סלקום בקשר עם התמורה הכוללת על פי הסכם השיתוף, השפעות של הנחות אפשריות לתמורה כמפורט לעיל (אם תינתנה) והשפעות של קיצור ההסכם (אם יקוצר), על התמורה הכוללת, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשוי להתממש או לא להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מן המתואר לעיל, וזאת, בין היתר, בשל גורמים ואו השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש לרבות תלות בכמות המנויים של וויקום והשימוש שלהם ברשת המשותפת.

9.25.2 הסכמי נדידה

הסכמי הנדידה מאפשרים ללקוחות מפעיל א', לקבל שירותי רשת סלולרית מאת מפעיל ב', כאשר הלקוח של מפעיל א' נמצא מחוץ לאזור הכיסוי של אותו מפעיל, אך נמצא באזור הכיסוי של מפעיל ב' (שירותי נדידה נכנסים ויוצאים). באמצעות הסכמי נדידה, סלקום מציעה שירותי נדידה יוצאים למנוייה בעת שהותם מחוץ לישראל ושירותי נדידה נכנסים למנויים של מפעילים זרים בעת שהותם בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, לסלקום שיתופי פעולה לצורך מתן שירותי נדידה עם כמאות מפעילים וברוב מדינות העולם, המבוססים על הסכמי הנדידה הסטנדרטיים של ארגון GSMA.⁷⁹

9.25.3 הסכם שיתוף פעולה תשתיות פאסיביות

ביום 16 באוגוסט 2022, התקבל אישור משרד התקשורת להסכם מסגרת בו התקשרה סלקום, בחודש נובמבר 2021 לפיו תורחב פעילות שיתוף התשתיות הפאסיביות באתרים סלולריים עם פלאפון ופי.אי.איי. איי נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת (האחרונה הוחלפה בהמשך על-ידי פרטנר והוט מובייל). להערכת סלקום, שיתוף הפעולה עשוי להקל ולייעל, במידה מסוימת, את פעילות הקמת אתרי הסלולר.

9.25.4 הסכמים בקשר עם רישיון אספקת החשמל

בהמשך לאמור בסעיף 9.23.15 לעיל בדבר פעילותה של סלקום במסגרת מיזם משותף עם משק אנרגיה, לאספקת חשמל ללקוחות ביתיים ועסקיים, סלקום התקשרה בהסכמים כדלקמן:

9.25.5 התקשרות בהסכם מייסדים

ביום 31 באוגוסט 2023 התקשרה סלקום בהסכם מייסדים עם משק אנרגיה ("הסכם המייסדים"), להקמת שותפות מוגבלת רשומה ("סלקום אנרג'י" או "השותפות") אשר מטרתה לפעול בתחום שיווק, מכירה ואספקת חשמל לצרכנים ביתיים ועסקיים (למעט המגזר הכפרי)⁸⁰ ופעילויות מסוימות כפי שהוסכמו על ידי הצדדים, אשר לגביהן יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לפעול באופן עצמאי). לצורך כך, תפעל סלקום אנרג'י לקבלת רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור, מרשות החשמל ("הרישיון").

סלקום אנרג'י וכן חברת השותף הכללי של סלקום אנרג'י מוחזקות בחלקים שווים (50% - 50%) על ידי הצדדים.

בהתאם לתכנית העסקית שאושרה על ידי הצדדים כחלק מהסכם המייסדים ("התכנית העסקית"), יעמיד כל אחד מהצדדים לשותפות, לפי חלקו היחסי בהון השותפות, את סכומי המימון המפורטים בתכנית העסקית (לרבות עדכוני תקציב, ככל שיהיו, שיאושרו במהלך תקופת התכנית העסקית, שהינה ל-5 שנים החל מיום 1 בינואר 2024). מימון זה יכול שיהיה בדרך של הזרמת הון, העמדת הלוואות בעלים, גיוס אשראי וכן העמדת ערבויות ובטחונות, הכל בהתאם לתכנית העסקית וכפי שייקבע על ידי השותף הכללי. בנוסף, נקבעו הוראות לעניין מימון נוסף, ככל שידרש לשותפות בהתאם לקביעת השותף הכללי, וכן מנגנון דילול במקרים בהם צד מסוים לא העמיד את חלקו בסכומי המימון.

הצדדים התחייבו, כי כל עוד יחזיקו בשיעור החזקות של 25% או יותר מהון השותפות, 25% או יותר מהון המניות של השותף הכללי, או שיהיו זכאים למנות דירקטור בשותף הכללי, הם יפעלו בתחום שיתוף הפעולה באמצעות סלקום אנרג'י בלבד, וזאת בחריגים מסוימים כפי שהוסכמו בין הצדדים.

79 ארגון GSMA - ארגון גג בו חברים כל מפעילי הסלולר הפועלים בטכנולוגיית GSM.
80 "המגזר הכפרי" - קיבוצים ומושבנים שיתופיים (לרבות ארגונים מרכזיים כגון ארגון קניות של קיבוצים ומושבנים שיתופיים), מפעלים הפועלים במקרקעי קיבוץ או מושב, ותאגידים שקיבוץ או מושב מחזיקים לפחות 26% מההון המונפק שלהם, וכן יישובים כפריים אחרים שייקבעו בהסכמה בין הצדדים.

לצורך קידום פעילותה של סלקום אנרג'י, הוסכם כי סלקום תעניק שירותים לשותפות, בעיקר בתחום המכר וניהול הלקוחות, וזאת במסגרת הסכם שירותים שייחתם בין הצדדים; וכן הוסכם כי משק אנרגיה תמכור לסלקום אנרג'י חשמל מארבעה מתקנים של משק אנרגיה (וגופים קשורים לה), שהינם מתקנים סולאריים משולבי אגירה, בתנאים שעיקרם יפורטו בסעיף 9.25.6 להלן ("הסכמי רכישת החשמל").

בנוסף, לסלקום אנרג'י תעמוד זכות הצעה ראשונה להגשת הצעות לרכישת חשמל ממתקנים סולאריים משולבי אגירה שיוקמו על-ידי משק אנרגיה וגופים קשורים לה (ככל שיוקמו) במועדים שסוכמו בהסכם המייסדים ובהתאם למנגנון שנקבע בו. מנגד, למשק אנרגיה (ולגופים הקשורים לה) תעמוד זכות הצעה ראשונה להגשת הצעות לאספקת חשמל בכל הליך שתנהל סלקום אנרג'י לרכישת חשמל, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המייסדים. זכויות ההצעה הראשונה לעיל יעמדו בתוקף כל עוד סלקום או משק אנרגיה, לפי העניין, יחזיקו לפחות 30% בסלקום אנרג'י.

החל ממועד הקמתה של סלקום אנרג'י ועד ליום 31 בדצמבר 2028, תעמוד לסלקום (כל עוד מחזיקה ב-50% לפחות מזכויות סלקום אנרג'י ומניות השותף הכללי) הזכות למנות את יו"ר הדירקטוריון ויו"ר האסיפה הכללית של השותף הכללי של סלקום אנרג'י, וליו"ר כאמור יהיה קול מכריע בהצבעה בנושאים מסוימים שנקבעו בין הצדדים, בהתאם ובכפוף למנגנון שהוסדר בין הצדדים ("מנגנון הקול המכריע"). תוקפו של מנגנון הקול המכריע יוארך אוטומטית לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת באם לא נעשה במהלך התקופה הנ"ל שימוש, יותר מפעמיים, במנגנון הקול המכריע, בכפוף לאישור התכנית העסקית לכל תקופה נוספת על ידי הצדדים.

במסגרת הסכם המייסדים נקבעו מגבלות על העברת הזכויות בסלקום אנרג'י ובחברת השותף הכללי ובהן כי כל העברה צריכה להיות של מלוא הזכויות של כל צד, וכן נקבעה זכות סירוב ראשון הניתנת להפעלה בחלוף תקופה מסוימת ממועד קבלת הרישיון על-ידי השותפות כפי שהוגדרה בהסכם. כמו כן, החל מתום 5 שנים ממועד כניסת הסכם המייסדים לתוקף תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות לרכוש את חלקו של הצד השני בשותפות ובשותף הכללי, בהתאם למנגנון "BMBY" שנקבע. ככל שסלקום היא זו שתזום את מנגנון ה-"BMBY" ותרכוש את חלקה של משק אנרגיה בשותפות ובשותף הכללי, אזי משק אנרגיה תהיה רשאית לבטל את הסכמי רכישת החשמל, לפי מנגנון ותקופות שנקבעו בהסכם המייסדים.

התקשרות בהסכמי רכישת החשמל

9.25.6

בד בבד עם חתימתו של הסכם המייסדים, התקשרו סלקום ומשק אנרגיה עבור סלקום אנרג'י עם גוף הקשור למשק אנרגיה ("הייצור") ב-4 הסכמים לרכש חשמל, לתקופה של 20 שנים מהמועד בו ישוך כל מתקן ייצור לסלקום אנרג'י, בהתאם לכל אחד מההסכמים כאמור (כפוף בין היתר, לאמור לעיל), וזאת מ-4 מתקני ייצור שיוקמו על ידי משק אנרגיה וגופים קשורים לה במהלך שנת 2024, בהספק סולארי מותקן של כ-45 מגה וואט DC וקיבולת אגירה של כ-100 מגה וואט שעה, ביחס לכל המתקנים.

סך התשלומים הצפויים על ידי סלקום אנרג'י בקשר עם רכישת חשמל מארבעת מתקני הייצור, לתקופת ההסכמים במצטבר, עומד על כ-500 מיליון ש"ח אשר יהיו צמודים בחלקם למדד עם תקרה מוסכמת, ובחלקם לתעריף הייצור (תעריף רכיב ייצור משוקלל שמפורסם על ידי רשות החשמל - "התעריף המשוקלל") ("מנגנון ההצמדה") ובנוסף נקבעו תעריפי רצפה ותקרה צמודים למדד שעל סלקום אנרג'י יהיה לשלם בגין הזרמת חשמל מכל מתקן ייצור כאמור. התמורה כאמור מגלמת הנחה בשיעור שהוסכם מהתעריף המשוקלל.

במעמד חתימת הצדדים על הסכמי רכישת החשמל, הועמדו על ידי סלקום ומשק אנרגיה ערבויות חברת אם (מוגבלות בסכום) לפי חלקן, להבטחת התשלומים של סלקום אנרג'י ליצרן בהתאם להסכמים. סכום הערבויות כאמור יתעדכן בהתאם למנגנון ההצמדה החל ממועד חתימת הסכמי רכישת החשמל, במצטבר לכל תקופת ההסכמים כאמור.

היה והפעלתו המסחרית של כל אחד ממתקני הייצור (לאחר קבלת אישור הפעלה מסחרית מחברת החשמל), בהתאם להסכמי רכישת החשמל, לא אירעה עד למועדים שונים כפי שנקבעו, במהלך שנת 2024, ישולם לסלקום אנרג'י פיצוי מוסכם בהתאם למנגנון שהוסכם, ואם ההפעלה המסחרית לא ארעה עד לתום 12 חודשים מהמועד כאמור, יהיה היצרן רשאי לבטל את הסכמי רכישת החשמל כך שיסתיימו בתום 12 החודשים כאמור ובמקרה כאמור יופעל מנגנון שהוסכם בין הצדדים לרכישת חשמל. בנוסף, היה והיצרן לא יעמוד בהתחייבויות בקשר להיקף ושעות הזרמת החשמל המסופק לסלקום אנרג'י על-פי ההסכם, ביחס לכל אחד ממתקני הייצור בנפרד, ישולם לסלקום אנרג'י פיצוי מוסכם עד לתקרת פיצוי בהתאם למנגנון שהוסכם, וככל שהיצרן הגיע לתקרת הפיצוי תעמוד לסלקום אנרג'י הזכות לבטל את ההסכם.

כניסתו ותוקפו של הסכם המייסדים, לרבות הסכמי רכישת החשמל, הותנתה בקבלת אישור רשות התחרות (ללא תנאים שאינם מקובלים על מי מהצדדים), בתוך 90 ימים ממועד חתימתו. ביום 15 בנובמבר 2023 התקבלה החלטתה של הממונה על התחרות, במסגרתה ניתן פטור מאישור הסדר כובל בין הצדדים, וזאת לתקופה של 5 שנים (אשר בסופה תוכל הממונה על התחרות לשוב ולהעריך את ההשפעה התחרותית של ההסדר, עם התפתחות תחום האספקה הווירטואלית למשקי בית, לצד תחום אגירת החשמל). יצוין, כי ככל שלא יחודש הפטור כאמור, הצדדים הסכימו ביניהם על מנגנון לפירוק השותפות ביניהם.

בכך, נכנסה ההתקשרות כאמור לתוקפה והצדדים פועלים למימושה.

לאור הזכויות שניתנו לסלקום במסגרת הסכם המייסדים (ובכלל כך מנגנון הקול המכריע כאמור לעיל), סלקום צפויה לאחד את תוצאותיה של סלקום אנרג'י בדוחותיה הכספיים כל עוד מנגנון הקול המכריע עומד בתוקפו.

יצוין, כי בהתאם לתכנית העסקית כפי שצורפה להסכם המייסדים, סלקום אנרג'י שואפת להגיע לנתח שוק של כ- 270,000 לקוחות חשמל עד לסוף שנת 2028.

האמור לעיל בקשר עם התכנית העסקית כאמור לעיל ובכלל כך, כל האמור בדבר צפי קבלת הרישיון, השירותים שיעמידו הצדדים לסלקום אנרג'י ומכירת החשמל על ידי משק אנרג'יה והיקפם ותמורתם של שירותים כאמור וכן מודלים, הערכות אומדנים וניתוחים סובייקטיביים שבוצעו ושימשו את סלקום להערכותיה במסגרת ההתקשרויות האמורות הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשוי להתממש או לא להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מן המתואר לעיל, וזאת, בין היתר, בשל גורמים ו/או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ובכללם, שינויים שעלולים לחול בתכנית העסקית ובמועדי תחילת הפעילות הצפויים (בין היתר, בשל עיכובים בקשר עם השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל), לרבות שינויים שיחולו במשק החשמל ושינויים רגולטוריים (לרבות בקשר עם תעריפי החשמל), מועדי קבלת היתרים הנדרשים, שינויים בעלויות הקמה ומימון של פרויקטים העומדים בבסיס ההתקשרויות האמורות, השפעות התחרות בשוק על התכנית העסקית, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה ועוד.

הליכים משפטיים

9.26

סלקום צד להליכים משפטיים המוגשים נגדה מעת לעת. השנים האחרונות התאפיינו במספר רב של בקשות לאישור תביעות כתובענות ייצוגיות שהוגשו ואושרו בישראל כנגד סלקום, חלקן בסכומים מהותיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הפרישה סלקום בגין כלל התביעות נגדה סך של 74 מיליון ש"ח.

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, תלויות ועומדות כנגד סלקום 34 בקשות לאישור תביעות כתובענות ייצוגיות וסלקום הינה צד ל-5 תביעות ייצוגיות אשר הגשתן אושרה נגדה.

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים מהותיים תלויים נגד סלקום ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור 10.ב.2.ט. לדוחות הכספיים.

יעדים ואסטרטגיית עסקית; צפי להתפתחות

9.27

המרכיבים העיקריים באסטרטגיית העסקית של סלקום וביעדיה לשנים הקרובות הינם: הצעת פתרונות מקיפים למתן שירותי תקשורת סלולרית וקווית - סלקום מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של שירותי תקשורת קווית וסלולרית ובכוונת סלקום להמשיך ולמנף את מעמדה המוביל ונתח השוק הגדול שלה על-מנת להעמיק את היצע השירותים ללקוחותיה לצורך כך משקיעה סלקום מאמצים בהענקת חוויית שירות ותמיכה איכותיים ללקוחותיה, פתרונות חדשניים ומתקדמים, וכן משקיעה בפיתוח תשתיות השירות לרבות הרחבה ושיפור מתמיד של ערוצי הדיגיטל בנוסף, סלקום מבקשת להיות מובילה בענף התקשורת ולספק הצעות ערך ללקוחותיה העסקיים; הרחבת פעילות המכר של ציוד הקצה - סלקום חותרת להעמיק ולהרחיב את פעילותה במכר ציוד הקצה ושירותי תיקונים, ללקוחות פרטיים ועסקיים. לצורך כך, סלקום פועלת באופן שוטף לאופטימיזציה בפרישת הסניפים ומרכזי השירות באמצעות (בין היתר) מבוצע המכר של ציוד הקצה (בעיקר ללקוחות הפרטיים). לפרטים בדבר נקודות המכר הפיזיות, ראה בסעיפים 9.11 ו-9.14.2 לעיל; העמקת הפעילות בתחום אספקת החשמל - סלקום פועלת למינוף יכולות השיוק, המכר והשירות שלה, לצרכי פעילותה בתחום אספקת החשמל, ובהתאם - כוונתה לבסס את המותג שלה גם בתחום אספקת החשמל. בהתאם לתכנית העסקית של סלקום אנרג'י, השאיפה היא להגיע לנתח שוק של כ-270,000 לקוחות חשמל עד לסוף שנת 2028 (ראו סעיף 9.25.6 לעיל)⁸¹; השקעה, פיתוח ושדרוג רשתות התקשורת - סלקום פועלת לקיום רשתות איכותיות התומכות במתן פתרונות מתקדמים העונים לצרכי לקוחותיה. בכלל זה, בתחום התקשורת הסלולרית סלקום פועלת לתחזוקה וניטור, שדרוג והרחבת הקיבולת והפרישה של רשתות הסלולר שלה. בתחום התקשורת הקווית סלקום פועלת לתחזוקת ושדרוג רשת התמסורת והסיבים האופטיים של סלקום והמשך הרחבה של פרישת רשת הסיבים האופטיים של IBC; אופטימיזציה של מבנה ההוצאות - סלקום פועלת באופן שוטף לצורך ייעול והתאמת מבנה ההוצאות שלה, תוך חתירה מתמדת לשיפור ושמירה על איכות שירות הלקוחות וכל זאת כמנוף להגדלת הכנסותיה ושיפור רווחיותה; פיתוח עסקי, חדשנות והתאמה למגמות בשוק - סלקום שואפת לאפשר לעצמה

81 האמור לעיל בקשר עם מסי לקוחות חשמל כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשוי להתממש או לא להתממש או להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מן המתואר לעיל, וזאת, בין היתר, בשל גורמים ו/או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ובכללם, שינויים שעלולים לחול בתכנית העסקית ובמועדי תחילת הפעילות הצפויים (בין היתר, בשל עיכובים בקשר עם השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל), לרבות שינויים שיחולו במשק החשמל ושינויים רגולטוריים (לרבות בקשר עם תעריפי החשמל), מועדי קבלת היתרים הנדרשים, שינויים בעלויות הקמה ומימון של פרויקטים העומדים בבסיס ההתקשרויות האמורות, השפעות התחרות בשוק על התכנית העסקית, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה ועוד.

את הגמישות הנדרשת על מנת להגיב באופן מהיר ויעיל למגמות בשוק, לרבות בתחום התקשורת הסלולרית ובתחום התקשורת הקווית. במסגרת הפיתוח העסקי שלה סלקום פועלת לבחינת כניסה לתחומים משיקים ונוספים, במטרה למנף את יתרונותיה ולייצר צמיחה. במסגרת זו, בין היתר, בוחנת סלקום מתן שירותים ושיתופי פעולה, וזאת לרבות באמצעות מועדון הלקוחות המוקדם על ידה (לפרטים ראו סעיף 9.11 לעיל).

- 9.28 דיון בגורמי סיכון
- 9.28.1 גורמי מקרו
- 9.28.1.1 סיכונים פיננסיים - סלקום חשופה לשינויים בשערי חליפין, נוכח העובדה כי חלק מהוצאותיה, בעיקר ציוד קצה נייד, הן דולריות בעוד שהכנסותיה הן ככלל בשקלים. בגין חלק מסדרות אגרות החוב של סלקום יש לסלקום חשיפה לשינויים במדד, כך שכל עליה בשיעור המדד תגדיל את התחייבות סלקום והוצאות המימון שלה. כמו-כן, לסלקום חשיפה מסוימת בגין הוצאות נוספות הצמודות למדד, כגון הוצאות שכירויות/דמי שימוש. בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על-ידי סלקום וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה (אם תהיינה כאלה בעתיד). סלקום פועלת לצמצום החשיפה לסיכונים פיננסיים (לרבות מדד ודולר ארה"ב) באמצעות עסקאות הגנה פיננסיות. בשנים האחרונות סלקום ביצעה מספר הנפקות של אגרות חוב שאינן צמודות למדד.
- 9.28.1.2 סכסוך אזורי ואי יציבות פוליטית או כלכלית - סכסוך מזוין, פעילות טרור או אי יציבות פוליטית או כלכלית באזור מדינת ישראל עלולים להביא לפגיעה בתשתיות ו/או בהכנסות סלקום, לרבות משירותי נדידה של תיירות נכנסת. השפעות שליליות מעין אלו עלולות להתממש גם עקב עליה בביקורת מצד הקהילה הבינלאומית על ישראל, לרבות הכללה ברשימות החברות שמתפרסמות מעת לעת על-ידי ארגון זכויות האדם של האו"ם. פעילות סלקום, רכוש הקבוע, לקוחותיה וחלק מספקיה מצויים בישראל. כל נזק לרשת התקשורת ו/או למערכות המידע של סלקום עלול לפגוע ביכולתה להמשיך ולספק את שירותיה, במלואם או בחלקם, ו/או לפגוע בדרך אחרת בפעילות של סלקום, ועשוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. כמו-כן, הפסקת אספקת שירותים בשטחי יהודה ושומרון עקב הפסקת שליטת ישראל על שטחים אלו, עלולה לגרום לאבדן מנויים והכנסות.
- 9.28.1.3 מלחמת חרבות ברזל - לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה של סלקום ותוצאותיה העסקיות ראה סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.
- 9.28.1.4 מתקפות סייבר - בשנים האחרונות חלה עלייה בתדירות, בהיקף ובפוטנציאל הנזק של התקפות הסייבר כנגד חברות לרבות סלקום. התקפות סייבר עלולות לגרום לכשלים בציוד, אובדן, גילוי, גישה, שימוש, השחתה, הרס או ניכוס מידע, לרבות מידע אישי רגיש של לקוחות או עובדים, או תוכן יקר ומידע טכני ושיווקי, וכן להפרעות בפעילות סלקום והלקוחות. חוסר אפשרות להפעיל את רשתות ומערכות סלקום, ספקיה או נותני שירותים אחרים, אפילו לזמן מוגבל, עלול לגרום להוצאות משמעותיות (אף מעבר לכיסוי הביטוחי של סלקום) לאבדן נתח שוק למפעילים אחרים, לתביעות, עיצומים והליכים משפטיים, וכן לפגוע במוניטין סלקום ולהביא להשפעה שלילית מהותית על תוצאות פעילותה או מצבה הכספי. לפרטים אודות הגנת הסייבר בסלקום ותכניות רציפות תפקודית, ראו סעיף 9.23.12 לעיל.
- 9.28.2 גורמים ענפיים
- 9.28.2.1 התגברות התחרות - שוק התקשורת מאופיין בתחרותיות רבה ברבים מתחומיו. משרד התקשורת ממשיך לפעול לצמצום חסמים ולהרחבת התחרות בתחומי התקשורת השונים, לפרטים ראה סעיף 9.13.4 לעיל. להערכת סלקום, רמת התחרות הנוכחית ברוב השוקים בהם פועלת סלקום והצעת תכניות תמחור שונות ומגוונות על-ידי המתחרים של סלקום צפויות להמשיך. התממשות כל אחד מבין הסיכונים הבאים עלולה לגרום להשפעה מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של סלקום: (1) ירידה בתעריפים, לרבות כחלק מחבילת שירותים; (2) תמחור או שינוי הרגולציה באופן שיפגע ביכולת סלקום להציע חבילות שירותים תחרותיות; (3) התגברות התחרות מצד קבוצות בזק והוט, עקב הדומיננטיות שלהן בשוק הקווי. כך לדוגמה, אם בזק ו/או הוט תפעלנה לצמצום המרווח בין השירות הסיטונאי לקמעונאי ("Margin Squeeze"), ללא התערבות רגולטורית, למניעת הצמצום כאמור (לפרטים בדבר שימוע שפרסם משרד התקשורת בעניין קביעת מתכונת לבחינת צמצום מרווחים בשוק הסיטונאי והחלטת שר התקשורת בעניין, ראו סעיף 9.23.7 לעיל); (4) ביטול או הקלה נוספת בהפרדה המבנית המוטלת על קבוצות בזק והוט; (5) כניסת מתחרים חדשים, לרבות חברות בינלאומיות, לשווקים בהם פועלת סלקום או פעילות מתחרים באותו שוק לפי רגולציה שונה בצורה מהותית שתכביד על סלקום; (6) הפיכת שירותים משלימים (כגון: שירותים של ספקי תוכן בינלאומיים כמפורט בסעיף 9.13.4 לעיל) לתחרותיים לשירותי סלקום או כניסת מתחרים קיימים לתחומים שבהם לא פעלו או פעלו עד כה באופן חלקי; (7) הרחבה משמעותית של היכולת הנוכחית לספק שירותי תקשורת עצמית, לרבות באמצעות צד שלישי שאינו בעל רישיון; אספקת כיסוי טוב יותר מהכיסוי שניתן על-ידי מפעילי סלולר בעלי תשתית באמצעות שימוש במספר רשתות; הקצאת תדרים לחברות שתוכלנה לספק שירות סלולר שלא לכלל הציבור בכל הארץ; (8) אי פרישה עצמאית רחבה של תשתית קווית על-ידי IBC ו/או הגדלת הפער בפרישת הרשתות בינה לבין מתחרותיה או פרישה בתעריפים יקרים יותר בהשוואה למתחרותיה; (9) היעדר יכולת סלקום לרכוש תדרים נוספים בכמות שווה לתדרים שירכשו על-ידי מתחריה או בכמות שאינה מספקת ו/או היעדר יכולת של סלקום לעשות שימוש בתדרים שהוקצו לוויקום ו/או שוויקום זכתה בהם במכרז 2020. היעדר יכולת לבצע את ההשקעות הדרושות ברשתות או בעסקי סלקום

באופן כללי, על מנת לשמור על מעמדה התחרותי; (10) שינויים רגולטוריים או טכנולוגיים המקלים ו/או המאפשרים מעבר של לקוחות בין מפעילים ועל אופן צריכת השירותים על-ידי הלקוחות, ובכללם טכנולוגיית ה-e-SIM (לפרטים נוספים, ראה בסעיף 9.13.3 לעיל); (11) יכולתם של מתחריה של סלקום לקבל גישה ותנאי התקשרות עדיפים עם ספקים בינלאומיים או מפעילים זרים, בשל השתייכותם לקבוצות בינלאומיות או בשל קיום הסדרי בלעדיות; (12) מעבר לתדרים אחרים אשר ישפיע לרעה על שירותי סלקום או שסלקום תידרש לשאת בעלויות של שינוי תדרים או הפחתת תדרים, שלא ישפיע על המתחריים או הקצאת תדרים שברשות סלקום לחברות אחרות או דרישה להחזרת תדרים שהוקצו לסלקום או הגבלת השימוש בתדרים ו/או אי-הקצאת תדרים נוספים (אם יידרש) ו/או הקצאת תדרים בתנאים שאינם מיטיבים עם סלקום ו/או בתנאים פחות טובים ו/או בכמות קטנה יותר מאשר למפעילים אחרים ו/או דרישה להחלפת תדרים בלוחות זמנים בלתי סבירים או תוך נשיאה בעלויות החלפתם. לפרטים בדבר דרישה שקיבלה סלקום להחלפת תדרים, ראו סעיף 9.15.6 לעיל; (13) תקלות ו/או תקיפות סייבר שיפגעו במאגרי המידע של סלקום ו/או באספקת שירותי התקשרות על-ידי סלקום ובתדמיתה.

9.28.2.2

שינויים בחקיקה והתערבות רגולטורית גבוהה - לשינויים בחקיקה להתערבות רגולטורית בשוק התקשרות ופעילות סלקום ולהחלטות בתי משפט עלולה להיות השפעה לרעה באופן מהותי על תוצאות פעילות סלקום, בין היתר, בשל: (1) ביטול או הקלות נוספות בחובת ההפרדה המבנית החלה על בזק והוט; (2) קביעת רגולציה אחרת בנוגע לתעריפים בשוק הסיטונאי שאינה מיטיבה עם סלקום לרבות קביעת תעריפים גבוהים עבור שירותים סיטונאיים (בייחוד לאור הביקוש הגדל במהירות עבור קיבולת נתונים גבוהה לצורך שירותי אינטרנט וטלוויזיה). כמו-כן, קביעת מנגנון שאינו מונע מבזק או הוט מלהפחית את התעריפים הקמעונאיים ובכך לצמצם את הפער בין התעריפים הסיטונאיים לקמעונאיים ("Margin Squeeze"); (3) הענקת הקלות והטבות למתחריה של סלקום; (4) קביעת תנאים לפרישת הרשת של סלקום בעת השימוש בתדרים חדשים שיידרשו סלקום ביצוע השקעות מהותיות, מבלי להתייחס לכדאיות הכלכלית או למצבה הכלכלי של סלקום; (5) הפחתה נוספת של חסמי הכניסה ועידוד מתחריים נוספים להיכנס לשוק התקשרות, כגון הפחתת הדרישות לקבלת רישיון או מתן הקלות לאספקת שירותי תקשורת, אשר עשויים להגביר את התחרות בשוק; (6) הרחבה באופן משמעותי של היכולת הנוכחית לספק שירותי תקשורת עצמית, לרבות באמצעות צד שלישי שאינו בעל רישיון; אספקת כיסוי טוב יותר מהכיסוי שניתן על-ידי מפעילי סלולר בעלי תשתית באמצעות שימוש במספר רשתות; הקצאת תדרים ומתן אפשרות לחברות לספק שירות סלולר שלא לכלל הציבור בכל הארץ; (7) קביעת דרישות נוספות לעניין בטיחות או בריאות; קביעת דרישות או מגבלות נוספות ביחס להקמת והפעלת אתרי הבסיס והרשתות; (8) קביעת מגבלות או דרישות נוספות על אספקת שירותים ומוצרים ו/או התערבות בתנאי השיווק, הפרסום, המחיר והאספקה שלהם, לרבות לגבי הסכמים קיימים; (9) קביעת סטנדרט שירות גבוה יותר, הן ביחס לאיכות, כיסוי ושרידות הרשת (לרבות שרידות אנרגטית ובכלל זה בעתות חירום) והן ביחס לשירות הלקוחות, לרבות זמני מענה; (10) קביעת לוח זמנים ליישום דרישות חדשות ברישיון או ליישום חקיקה אחרת שלא ניתן לעמוד בו; (11) קביעת מדיניות מחמירה יותר לגבי הגנת הפרטיות, לרבות ביחס לפעילות מסחרית של סלקום או לטובת צדדים שלישיים; (12) הטלת רגולציה על שירות הטלוויזיה OTT של סלקום, לרבות חובה לממן הפקות מקור או הטלת רגולציה כאמור על סלקום ואי הטלת רגולציה כאמור, בין אם בכלל או בין אם מקלה, על ספקי OTT אחרים; (13) הגבלה או איסור על חידוש הרישיונות והקצאת תדרים נוספים, בין היתר, מאחר שסלקום נכללת ברשימת הגורמים הריכוזיים המתפרסמת בהתאם לחוק הריכוזיות לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (בהיותה חברת בת של החברה, אשר הינה - לצרכי החוק בעניין זה - חלק מקבוצת אלקטרה ומקבוצת צחי נחמיאס (בעל השליטה במגה אור החזקות בע"מ); (14) קביעת רגולציה שאינה מיטיבה עם פעילותה או מעמדה התחרותי של IBC, אשר תשפיע לרעה על סלקום כבעלת מניות עקיפה או כלקוחה של IBC; (15) כל תיקון לחוק הקרינה או לחוק התכנון והבניה (לרבות שינויים בתמ"א 36) שיאסור או יגביל באופן משמעותי מתן היתרים או פטור מקבלת היתרים בהתאם לחוקים אלה, עלול, בין היתר, להגביל את יכולת סלקום להקים אתרים חדשים (ואם יחול על אתרים קיימים, עלול להגביל את יכולת סלקום לחדש היתרי הפעלה של רבים מבין אתריה הקיימים ואף להוביל לפירוקם), להשפיע לרעה על איכות וכיסוי רשתות סלקום הקיימות והעתידיות, במיוחד באזורים עירוניים, ולהשפיע לרעה על שיווק מוצרי שירותי סלקום באופן יעיל ובכך להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה.

9.28.2.3

ירידה משמעותית ברווחיות עקב שינויים מהותיים בסביבה הרגולטורית והעסקית - עליה ברמות התחרות בשווקים בהם סלקום פועלת, שעלולים להיגרם, בין היתר, כתוצאה משינויים מהותיים ומתמשכים בסביבה הרגולטורית והעסקית של סלקום עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה ומצבה הכספי של סלקום, למנוע ממנה לבצע את ההשקעות הנדרשות על מנת לשמור על מעמדה התחרותי וצמיחה פוטנציאלית עתידית או לחייבה לגייס חוב נוסף בתנאים שאינם מיטיבים, או להקשות עליה במחזור חוב קיים.

9.28.2.4

רישוי אתרים - הקמת והפעלת אתרי בסיס, מצריכים קבלת היתרי בניה מוועדות התכנון והבניה השונות, הליך המחייב, בין היתר, קבלת אישורים מגורמים ממשלתיים וגופי אסדרה. הקשיים בהם נתקלת סלקום (כמו גם מתחרותיה) בהשגת ההיתרים והאישורים הדרושים, ובייחוד היתרי בניה, לרבות בשל חשש הציבור מקרינה מהאתרים, יכולים להשפיע לרעה על התשתית הקיימת של סלקום ועל המשך פיתוח הרשת הסלולרית שלה. כמו-כן, אי השגת האישורים במועד, עלולה לפגוע ביעדי איכות השירותים הסלולריים כפי שנקבעו ברישיון סלקום, לגרום לאובדן לקוחות, וכן לגרום להשפעה לרעה על תוצאותיה העסקיות של סלקום.

9.28.2.5

קרינה בלתי מייננת מצידוד קצה ומאתרים - ציוד קצה ואתרים סלולריים, על סוגיהם השונים, פולטים קרינה בלתי מייננת. הקמה והפעלה של אתרי בסיס מותנית בקבלת היתר הקמה והפעלה מהממונה על הקרינה. סלקום פועלת על מנת שרמות הקרינה הנפלטת מצידוד הקצה הנמכר על-ידיה ומאתריה הסלולריים לא יחרגו מרמות הקרינה המותרות על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה (שנקבעו בהתאם לתקנים בינלאומיים). ככל שחששות הציבור בקשר עם קרינה בלתי מייננת יגברו ו/או אם יתברר כי קיימים סיכונים בריאות כתוצאה מקרינה בלתי מייננת ו/או אם ימצא כי קיימת חריגה מתקני הקרינה באתרים או בציוד הקצה ו/או בית משפט יפסוק נגד סלקום או נגד מפעיל סלולרי אחר ו/או תוסכם פשרה בתביעה הנוגעת לנזקים בריאותיים, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על סלקום. השפעה מהותית זו, עלולה לנבוע בין השאר מהסיבות הבאות: תביעות מסוגים שונים לפיצויים בגין נזקי רכוש וגוף בהיקפים ניכרים, קושי בהקמה, הפעלה ושכירת אתרים, ירידה בהכנסות כתוצאה מירידה בשימושים בתקשורת סלולרית, ומימוש כתבי שיפוי שהופקדו בידי מוסדות תכנון בקשר עם סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בסעיף 9.23.5 לעיל. יצוין, כי לסלקום אין כיסוי ביטוחי עבור המקרים שתוארו לעיל. בנוסף, סלקום אינה יודעת להעריך את מידת ההשפעה של קרינה בלתי מייננת עליה, ככל שתהיה.

9.28.2.6

תלות ברישיונות וברישום במרשם - סלקום מספקת שירותי תקשורת על-פי רישיונות והיתרים, שניתנו לה ממשרד התקשורת, הנתונים לשינוי והארכה מעת לעמת. אין ודאות כי רישיונות סלקום יוארכו על-ידי משרד התקשורת. ככל שהרישיונות יוארכו, הם עלולים להיות מוארכים בתנאים שאינם נוחים לסלקום. לעניין החשיפה לפרשנות והיישום שניתנים על-ידי משרד התקשורת להוראות הרישיונות, ראה סעיף 9.23.4 לעיל.

9.28.2.7

שינויים טכנולוגיים ותלות בטכנולוגיה - שוק התקשורת מאופיין בשינויים תדירים ומשמעותיים בטכנולוגיה ומחייב השקעה בטכנולוגיות מתקדמות על-מנת להישאר תחרותיים.

על מנת לענות על הביקוש הגובר לתקשורת נתונים ברשת הסלולר, על סלקום להמשיך להשקיע ברשת דור 4 ורשת דור 5, להחזיק בכמות מספקת של תדרים ולשדרג את רשת התמסורת שלה. כמו כן, נדרשת סלקום לפתח ולתת מענה לגידול בליבת הרשת ובמערך הקישוריות שלו (networking) בהתאם לגידול בהיקפי התנועה הגידול בהיקפי תקשורת נתונים, הן ברשת הקווית והן ברשת הסלולר, צפוי להמשיך גם בעתיד.

כדי לענות על הדרישה הגוברת לתעבורת נתונים ברשת הקווית, ולמצוא חלופות משתלמות יותר לרכישת קיבולת מספקים בעלי תשתית נרחבת, השקיעה סלקום בפרישת תשתית וב-IBC והתקשרה בהסכם עם IBC לרכישת זכות שימוש בתשתיות שלה. מדובר בפעילויות יקרות הדורשות תשומת לב ניהולית שיכולה להיות מוכוונת לפעילות אחרת.

אם לרשות סלקום לא יעמדו תדרים בכמות מספקת או שסלקום לא תצליח לפצות על הגידול הנדרש בהוצאות או בהשקעות (במיוחד בהשוואה למתחריה, שחלקם לא נדרשים לבצע השקעות דומות או לשלם הוצאות מוגדלות), תוצאות הפעילות של סלקום עלולות להיות מושפעות לרעה באופן מהותי.

כמו-כן, מעבר לטכנולוגיות חדשות ושימוש בציוד חדש, חושפת את המערכות והשירותים לתקלות, בין אם מדובר בתקלות שלא התגלו ולא נפתרו בטכנולוגיה החדשה או בציוד החדש ובין אם בגלל תהליך המעבר עצמו.

בנוסף, פעילות סלקום תלויה במספר מערכות מידע וטכנולוגיות מורכבות, לרבות מערכות חיוב. תקלות במערכות מורכבות המשתנות ומתרחבות באופן שוטף הינן בלתי נמנעות. תקלה בכל אחת ממערכות סלקום שיש בה כדי להשפיע לרעה על היכולת לספק שירותים ומוצרים ללקוחות או לחיבם כהלכה, עלולה להביא לאובדן הכנסות, להשפיע לרעה על מיתוג סלקום ולחשוף אותה לתביעות וסנקציות מנהליות. נכון למועד פרסום הדוח, סלקום ממשיכה בפיתוח מודולים נוספים למערכת ה-CRM של סלקום. תהליך הפיתוח וההטמעה דורש משאבים כספיים וכן תשומת לב ניהולית משמעותית ואף עלול לגרום לקשיים וכשלים תפעוליים שאינם צפויים.

בחודש יולי 2023, פרסם משרד התקשורת מסמך מדיניות המתווה את הכללים להקצאת רצועת תדר בתחום 26 גה"ץ (וכן רצועה צרה בתחום ה-2.1 גה"ץ) לשימוש גורמים שאינם מפעילים סלולריים או מפעילים פנים ארציים, למטרת הפעלת רשתות פרטיות על בסיס מקומי (פוליגון שטח) עבור פרויקט. יישום המדיניות יצריך התאמות רגולטוריות באסדרת התקשורת. בנוסף, בחודש יולי 2023, התקבלה החלטת משרד התקשורת ותוקן רישיון סלקום באופן המתיר לצדדים שלישיים שאינם חברות סלולר ("יזמים") להקים תשתית מוקדי רדיו (אתרי סלולר) ולהשכירם לחברות הסלולר ובלבד שאתרים כאמור יופעלו ויתוחזקו רק על ידי חברות הסלולר, כאשר שימוש כאמור יהיה תוספתי לחובות הכיסוי הקבועות ברישיונות החברות. כן נקבע בהחלטה, כי לצורך הקמת והשכרת תשתית רדיו כאמור, ידרשו היזמים לקבל רישיון מתאים ממשרד התקשורת ולעמוד בתנאים ומגבלות.

9.28.2.8

ירידה בהכנסות מצידוד קצה - מכירות ציוד קצה מהוות חלק ניכר מההכנסות של סלקום (הן בתחום התקשורת הסלולרית והן בתחום התקשורת הקווית). בשנים האחרונות נכנסו מתחרים נוספים לתחום מכירת ציוד קצה והגדילו את התחרות בשוק. המשך המגמה או שינויים נוספים בשוק זה, בין היתר אלו המפורטים להלן, עלולים להשפיע לרעה על היקף הפעילות והרווחיות מצידוד הקצה: (1) כניסתם מתחרים מקומיים או בינלאומיים; (2) שינויים בערוצי הפצה או הרגלי קנייה של לקוחות; (3) חוסר יכולת להמשיך לשווק מוצרי ספקים מסוימים המהווים נתח גדול ממכירות סלקום (כגון שיווק מכשירי סמסונג ואפל המהווים נכון למועד פרסום הדוח את רוב המכירות של סלקום);

4) בעולמות ציוד קצה ניח - מעבר לענן של חברות עסקיות ופחות צורך בציוד קצה פיזי; (5) חקיקה חדשה והחלטות רגולטוריות או בתי משפט, שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של סלקום לשווק ציוד קצה או להרוויח ממנו.

9.28.2.9 עתות חירום - קיימות הוראות חקיקה והוראות ברישיון הרט"ן המקנות בעתות חירום, לגורמים המוסמכים על-פי דין, הרשאה לנקוט צעדים הנדרשים להבטחת ביטחון המדינה ושלומו הציבור, ובכללם: חיוב סלקום במתן שירות או הקמת מתקן תקשורת עבור כוחות הביטחון, אספקת ציוד הנדסי ומתקנים של סלקום ואף נטילת השליטה במערכות ובמשאבי סלקום.

9.28.2.10 הליכים משפטיים - סלקום צד להליכים משפטיים המוגשים נגדה מעת לעת ובכללם: (1) תביעות בנושאים צרכניים ונושאי פרטיות - היקף וגודל פעילות סלקום, מספר השירותים המסופקים, כמות המידע המעובד, שינויים בפעילות סלקום ובתכניות המחיר שלה, השינויים התכופים ברגולציה ובדין החל על סלקום, מעורבות אלפי נציגי שירות ומכירה בקשר עם הלקוח והתקפות סייבר, מגבירים את הסיכון לכשלים בשירות, לפגיעה או חדירה למערכות סלקום, ולאי התאמות בין התכניות, המחירים והמידע שעל בסיסו פועלת סלקום וזאת על אף מאמצי סלקום להקטנת הסיכון כאמור. חשיפת סלקום להליכים משפטיים שעילתם בנושאים צרכניים ונושאי פרטיות כאמור, לרבות במסגרת בקשות לאישור תובענות ייצוגיות כנגד סלקום, הינה בסכומים מהותיים; (2) תביעות עובדים, קבלני משנה, ספקים, משכירי נכסים, רשויות ואחרים - סלקום מעסיקה אלפי עובדים ולפיכך חשופה לתביעות מצדם, לרבות תביעות ייצוגיות. כמו-כן, סלקום חשופה לתביעות מצדדים שלישיים בקשר עם סכסוכים מסחריים, לתביעות מצד רשויות המדינה, ובכלל זאת משרד התקשורת ולהליכים בעניין תכנון ובניה; ו- (3) תביעות קניין רוחני - לסלקום קיים סיכון מפני תביעות זכויות קניין רוחני, ביחס לשירותיה הכוללים שירותי טלוויזיה ושירותי תוכן נוספים (לרבות, וידאו, תמונות ומוזיקה), אותם רוכשת סלקום מספקי תוכן חיצוניים. הליכים אלו עשויים לדרוש מסלקום ניהול הליכים יקרים ומורכבים, ללא קשר לצדקת הטענות נגד סלקום, וכן להגביל את יכולתה לעשות שימוש בתכנים מסוימים ככל שהליכים כאמור יוכרעו כנגדה.

9.28.2.11 סיכונים הכרוכים בפעילותה של סלקום בתחום אספקת החשמל - פעילותה של סלקום בתחום זה נמצאת בשלביה הראשונים. הסיכונים הענפיים העיקריים הקשורים לפעילות זו נוגעים לצורך בהחזקת ערביות פיננסיות בקשר עם הפעילות, חשיפה לשינויים רגולטוריים, תלות ברישיונות ובהסכמים עם יצרני חשמל, חשיפה לכניסתם של מתחרים משמעותיים לענף זה ועוד.

9.28.3 גורמים ייחודיים לסלקום

9.28.3.1 חוב גבוה ויכולת מחזור חוב - סלקום גייסה חוב בהיקף גבוה אשר חושף את סלקום לשינויי שוק ועלול להקשות על תגובה מהירה של סלקום לשינויים בתעשייה ובתנאי השוק התחרותי, לרבות באמצעות גיוס חוב נוסף ו/או מחזור חוב. לפרטים נוספים ביחס לחוב סלקום, ראה סעיף 9.20 לעיל ובאור 10.ב.ו. לדוחות הכספיים.

9.28.3.2 תלות בספקים - לסלקום יש תלות במספר ספקים המספקים לה ציוד רשת תקשורת, מערכות מידע, תוכן וציוד קצה, לרבות שירותי תפעול ותחזוקה עבורם. תוצאותיה העסקיות של סלקום עלולות להיות מושפעות לרעה אם מי מספקיה לא יספק את מוצריו או שירותיו באיכות או במועד הדרוש או שיספקם בתנאים שלא מיטיבים עם סלקום; יספק למתחרותיה של סלקום את מוצריו או שירותיו בתנאים עדיפים; לא יצליח לייצר מוצרים או תוכן מוצלחים או מבוקשים בהיעדר חלופה שוות ערך; או שיחליט להעלות את מחיר המוצרים או התוכן (כגון ספקי תוכן הספורט). בנוסף, לסלקום יש גם תלות בספקי תשתיות לצורך גישה לאינטרנט (בזק והוט), תשתית קווית (בזק ו-IBC), תקשורת קווית ושירותי טלוויזיה. כמו-כן, מסתמכת סלקום על הסכמים עם מפעילים זרים, שאינה יכולה לשלוט עליהם (או על טיב שירותם), המספקים יכולות נדידה סלולרית למנוייה הסלולרית של סלקום ושירותי מב"ל למנוייה הסלולרית והקוויים. בנוסף, בפעילותה בעולם הטלוויזיה, יש לסלקום תלות מסוימת בספקי התוכן שלה. יתרה מזאת, מחסור עולמי בשבבים, עיכובים בשרשרת האספקה בשל מצב בטחוני גלובלי ומקומי עלול לגרום לכך שספקים לא יוכלו לספק לסלקום ציוד הנדרש לפעילותה או יעשו כן בלוחות זמנים ארוכים שיגרמו לעיכובים ולדחיות כאשר כל אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של סלקום ועל היכולת שלה לטפל בתקלות או לפתח את הרשת.

9.28.3.3 הסכם שיתוף הרשתות - שיתוף הרשתות של סלקום עם וויקום (מכוח הסכם שיתוף הרשתות בין הצדדים) הינו מהותי לסלקום. אם הסכם השיתוף יבוטל או יופר או תנאיו ישונו באופן שהתשלומים לסלקום מכוחו יופחתו מהותית, או לא ישולמו התשלומים לסלקום על-פי ההסכם לאורך זמן, מכל סיבה שהיא, הדבר עלול להביא להשפעה לרעה על תוצאות הפעילות של סלקום. בנוסף ככל שלא יתאפשר לסלקום לעשות שימוש בתדרי וויקום ברשת המשותפת הדבר עלול לפגוע באיכות השירות. לפרטים בדבר הסדר הנושים והשינויים בהסכם השיתוף, ראה סעיף 9.25.1 לעיל.

9.28.3.4 השקעות סלקום בעסקים חדשים - סלקום השקיעה, וצפויה להמשיך להשקיע, בפיתוח עסקים חדשים במטרה להרחיב את יכולותיה והיצע המוצרים שלה, כגון השקעתה ב-IBC, רכישת גולן וכניסתה לשוק אספקת החשמל.

השקעות סלקום בעסקים חדשים הינן מסוכנות מטבען ולכן אין ודאות שהאסטרטגיות או המוצרים האמורים יצליחו ולא ישפיעו לרעה באופן מהותי על המוניטין של סלקום, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה.

התאגדות עובדים - התאגדות העובדים עלולה להגביל את הפעילות השוטפת של סלקום, לרבות את הגמישות בביצוע שינויים ארגוניים ופרסונאליים, ולדרוש תשומת לב ניהולית רבה. כמו-כן, חילוקי דעות עם נציגות ארגון העובדים, עלולים להביא לנקיטת צעדים ארגוניים ולהשפעה שלילית על השירותים ושירותי הקוחות של סלקום. שינויים כאמור עלולים להיכשל או להתבצע באופן שונה מהותית מהמתוכנן, וכתוצאה מכך להביא לחיסכון נמוך מהמתוכנן. לפרטים נוספים בדבר התאגדות עובדי סלקום, ראה סעיף 9.16 לעיל.

להלן הערכות סלקום לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על סלקום:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה	
	השפעה גדולה	השפעה בינונית
גורמי מקרו		<ul style="list-style-type: none"> סיכונים פיננסיים סכסוך אזורי ואי יציבות פוליטית או כלכלית מתקפות סייבר
גורמים ענפיים	<ul style="list-style-type: none"> ירידה משמעותית ברווחיות עקב שינויים מהותיים בסביבה הרגולטורית והעסקית התגברות התחרות שינויים בחקיקה והתערבות רגולטורית גבוהה 	<ul style="list-style-type: none"> רישוי אתרים שינויים טכנולוגיים ותלות בטכנולוגיה הליכים משפטיים ירידה בהכנסות מצידוד קצה
גורמים מיוחדים		<ul style="list-style-type: none"> חוב גבוה ויכולת מחזור חוב התאגדות עובדים
		<ul style="list-style-type: none"> תלות בספקים הסכם שיתוף הרשתות השקעות סלקום בעסקים חדשים

מהדרין בע"מ

בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין לקבוצת דלק בע"מ, במצבן AS IS, בתמורה נטו לסך של 245 מיליון ש"ח.

תוצאות פעילות מהדרין לשנת 2023, סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים תואמו למפרע, על מנת להציג גם את הפעילות של מהדרין בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

החברה רשמה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד הפסד בסך של 261 מיליון ש"ח, בסעיף רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, חלק החברה בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה.

לפרטים נוספים, ראה באורים 3.ב.10 ו-4.ב.10 לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, ולסמוך לפרסום הדוח,⁸² העסיקה דסק"ש עצמה 15, 18 ו-18 עובדים, בהתאמה, כולם בתחומי מטה ומנהלה. כל עובדי דסק"ש מועסקים בחוזים אישיים.

בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול לאיחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות ביניהן (לפי שיעור שיוסכם בין הצדדים), וזאת בכפוף לאישורם של האורגנים המוסמכים בשתי החברות.

בהתאם לאמור, במהלך חודש אוגוסט 2021, אישר דירקטוריון דסק"ש (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) את התקשרותה של דסק"ש בהסכם להעברת עובדים וחלוקת עלויות עם נכסים ובניין ("הסכם השירותים"), לפיו דסק"ש תעניק לנכסים ובניין שירותים המשותפים לדסק"ש ולנכסים ובניין הכוללים, בין היתר, שירותי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל ויועץ משפטי ומזכירות חברה, סמנכ"ל חשבות, ושירותי סיוע וייעוץ בנושאים שונים. בהתאם להוראות ההסכם, דסק"ש ונכסים ובניין נושאות בעלות התגמול לנותני השירותים בחלוקה בניהן בהתאם ליחס הקצאת השירותים שנקבע בהסכם השירותים (למועד זה - 50%-50%) ("יחס הקצאת השירותים"). ההתקשרות בהסכם השירותים אושרה על-ידי האסיפה הכללית של נכסים ובניין בחודש ינואר 2022. הסכם השירותים נכנס לתוקפו במועד קבלת אישור רשות המסים בחודש יולי 2022, וחל באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 ביולי 2021, ועד ליום 30 ביוני 2024. לאחר קבלת אישור רשות המסים, הועברו כלל עובדי נכסים ובניין (6 עובדים) להיות עובדי דסק"ש, תוך שמירה על רצף זכויות, וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2023. לפרטים נוספים ראו באור 1.ב.27. (ב). לדוחות הכספיים.

במהלך חודש נובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת של דסק"ש את התקשרותה של דסק"ש וחברות מוחזקות נוספות בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדים ("הסכם חלוקת השימושים") במשרדים משותפים אליהם העתיקה דסק"ש את משרדיה בפרויקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב (המושכר"), על-פי הסכם שכירות בו התקשרה דסק"ש עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ ("הסכם השכירות"), המסדיר את אופן חלוקת עלויות המושכר, העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה, באופן שמשקף את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים להסכם זה בשטחים המושכרים. בהמשך לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מחודש אוגוסט 2021, את התקשרותה של דסק"ש בהסכם השירותים, כמפורט לעיל, עודכן הסכם חלוקת השימושים באופן בו דסק"ש ונכסים ובניין יחשבו כצד אחד לעניין חלוקת תשלום ההוצאות המשותפות בין הצדדים להסכם השימושים, ויישאו בהוצאות המשותפות בהתאם ליחס הקצאת השירותים, וזאת ללא שינוי במנגנון חלוקת ההוצאות ביחס להסכם חלוקת השימושים. בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאמה, עדכון להסכם השימושים בקשר עם כניסתה מחדש של גב-ים למושכר ויצאתה של אלרון מהמושכר, וכפועל יוצא מכך, הפסקת נשיאתה של אלרון בהוצאות המשותפות במושכר. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.27. (א). לדוחות הכספיים.

ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון דסק"ש על מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022. החלטה זו הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון נכסים ובניין, על מינויה של גבי משען-זכאי למנכ"לית נכסים ובניין. היקף משרתה של גבי משען-זכאי בדסק"ש הנו בהתאם ליחס הקצאת השירותים (למועד זה - 50%) כפי שנקבע במסגרת הסכם השירותים כאמור לעיל וכמפורט בבאור 1.ב.27. (ב). לדוחות הכספיים.

ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון דסק"ש, בהתאמה, את תנאי כהונתה והעסקתה של הגבי משען-זכאי. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה לרבות, את נשיאת דסק"ש ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתה של הגבי משען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים כאמור ולרבות הענקת אופציות המירות למניות של דסק"ש ושל נכסים ובניין בגין כהונתה כמנכ"לית דסק"ש ונכסים ובניין, בהתאמה. בחודש אפריל 2022, האסיפות הכלליות של דסק"ש ושל נכסים ובניין אישרו את תנאי כהונתה והעסקתה של גבי משען-זכאי כמנכ"לית; בחודש אוגוסט 2022, החליטו האסיפות הכלליות של דסק"ש ושל נכסים ובניין, לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בכל אחת מהחברות, לאשר עדכון למחיר המימוש של האופציות שהענקתן אושרה לגבי נטלי משען-זכאי, כמנכ"לית החברה, בחודש באפריל 2022.

לפרטים נוספים אודות תגמולים לנושאי משרה בכירה, ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים אודות התיקון למדיניות התגמול של דסק"ש, אשר אושר באסיפה הכללית של דסק"ש ביום 9 באוקטובר 2023, ראה דיווח מידי שפרסמה דסק"ש ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090064).

לפרטים אודות פטור ושיפוי בנוגע לאחריות נושאי משרה בדסק"ש וכן לפרטים בנוגע לביטוח אחריות נושאי משרה בדסק"ש, ראה סעיפים (א)-(ג) בבאור 2.ב.27. לדוחות הכספיים.

⁸² כולל 6 עובדי נכסים ובניין אשר עברו להיות עובדי דסק"ש, תוך שמירה על רצף זכויות, וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2023, כמפורט להלן.

לפרטים אודות אשראי מהותי של דסק"ש ראה באור 13 לדוחות הכספיים. כן ראה סעיף 1.6.3 לדוח הדירקטוריון.

להלן פירוט שיעור הריבית ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות), כולל ריבית ופרמיה/נכיון שנצברו, ליום 31 בדצמבר 2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי דסק"ש:

יתרות לא צמודות		יתרות צמודות מדד		זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
% ריבית ממוצעת (% ריבית אפקטיבית) (*)	מיליוני ש"ח	% ריבית ממוצעת (% ריבית אפקטיבית) (*)	מיליוני ש"ח	
5.35% (5.23%)	1,264	4.95% (5.31%)	491	

(*) "% ריבית ממוצעת" - ממוצע משוקלל של אחוז הריבית הנקובה בהתאם לסכומי האשראי הרלוונטיים;

"% ריבית אפקטיבית" - ממוצע משוקלל של אחוז הריבית האפקטיבית בהתאם לסכומי האשראי הרלוונטיים על-פי ערכם בדוחות הכספיים של דסק"ש;

לפרטים נוספים בדבר סדרות אגרות החוב של דסק"ש, לרבות תנאים עיקריים של סדרות אגרות החוב שהנפיקה דסק"ש ואשר קיימות במחזור נכון לסמוך לפרסום הדוח, ראה סעיף 1.6.3.3 ונספח א' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לדוח הדירקטוריון וכן באור 13.ג. לדוחות הכספיים.

לפרטים בקשר עם מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו באגרות החוב שהנפיקה דסק"ש לרבות עדכון בריבית אגרות החוב, ראה באור 13.ג.1. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של דסק"ש, לרבות אודות דירוג אגרות החוב שלה במהלך שנת 2023 ובשנת 2024 (עד סמוך לפרסום הדוח), ראה באור 4.ג.13. לדוחות הכספיים.

בחודש דצמבר 2023 רכשה דסק"ש במספר רכישות בבורסה, סך כולל של 44 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של דסק"ש בתמורה כוללת בסך של 40 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה דסק"ש סך כולל של 43 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של דסק"ש, בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2024 אישר דירקטוריון דסק"ש תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של דסק"ש, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתמורה כוללת של עד 70 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, במחירים, באופן ובמועדים שהנהלת דסק"ש תמצא לנכון בהתאם לתנאי השוק, כפי שיהיו מעת לעת. יצוין, כי ככל ותבוצענה רכישות עצמיות כאמור, הן תמומנה ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או ממקורותיה של כור תעשיות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ו/או מכספי הנאמנות מעסקת סלקום (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010584) ודוח מיידי בדבר אישור תכנית רכישה עצמית מיום 28 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010617).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, וסמוך למועד פרסום הדוח, עמדה רמת המינוף⁸³ של דסק"ש על כ-77% וכ-79%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת⁸⁴ למועדים האמורים הינה כ-78% וכ-80%, בהתאמה.

בקשר לאגרות החוב (סדרה י') ולאגרות החוב (סדרה יא') של דסק"ש, התחייבה דסק"ש לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית ו/או עילות להעמדה לפירעון מיידי, ובהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 1.6.3.3 לדוח הדירקטוריון, אשר יבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדו השווי הנכסי הנקי של דסק"ש והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי (רמת המינוף הממוצעת) על סך של 487 מיליון ש"ח ו-78%, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, דסק"ש לא עמדה באמת המידה של שווי נכסי נקי וביחס בין חוב פיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות אי העמידה באמות המידה כאמור, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של דסק"ש, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל-5.05% ומ-3.40% ל-3.65%, בהתאמה.

נכון ליום 31 במרס 2023, דסק"ש לא עמדה באמת המידה של יחס בין החוב הפיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות אי העמידה באמות המידה כאמור עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של דסק"ש, החל מיום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל-5.55% ומ-3.65% ל-4.15%, בהתאמה.

83 רמת המינוף מחושבת על-פי שווי הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות למועד החישוב).
84 רמת המינוף הממוצעת מחושבת על-פי שווי הנקי של דסק"ש (המבוסס על ממוצע שווי השוק של השקעותיה העיקריות בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד החישוב).

בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של דסק"ש מדירוג il/BBB (Stable) לדירוג il/BBB (Watch Negative). בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור. ביום 6 בנובמבר 2023, הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של דסק"ש מ-il/BBB (Watch Negative) ל-il/BB+ (Negative). בעקבות הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של דסק"ש, החל מיום 6 בנובמבר 2023, משיעור של 5.55% ל-6.05% ומשיעור של 4.15% ל-4.65%, בהתאמה.

ביום 21 בדצמבר 2023, העלתה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של דסק"ש מ-il/BB+ (Negative) ל-il/BBB- (Credit Watch). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של דסק"ש, החל מיום 21 בדצמבר 2023, משיעור של 6.05% ל-5.80% ומשיעור של 4.65% ל-4.40%, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה באמת המידה של יחס בין החוב הפיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות העמידה באמות המידה כאמור ירד שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, ביום 14 במרס 2024, משיעור של 5.80% ל-5.30% ומשיעור של 4.40% ל-3.90%, בהתאמה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 לדוח הדירקטוריון של דסק"ש לשנת 2023.

הון חוזר במאוחד -

13.

לדסק"ש ולחברות המאוחדות שלה שני מחזורי תפעוליים. בהתייחס לפעילות של נכסים ובניין בקשר להקמת בניינים למכירה, יכול המחזור התפעולי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של דסק"ש והחברות המאוחדות שלה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של דסק"ש פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי כאמור לעיל. בהתאם, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לא קיים שוני בין ההון החוזר של דסק"ש לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שניים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים).

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר המאוחד של דסק"ש לבין ההון החוזר המאוחד שלה לתקופה של שניים עשר חודשים (במיליוני ש"ח):

סך הכל (לתקופה של שניים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
11,560	-	11,560	נכסים שוטפים
9,552	-	9,552	התחייבויות שוטפות
2,008	-	2,008	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה סולו, ראה נתונים על המצב הכספי המיוחס לחברה עצמה, לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומעדיים), בתש"ל-1970. לפרטים אודות מקורות מימון הדרושים לחברה בשנים 2024 ו-2025 ואודות תכניותיה לשירות החוב, ראה דוח תזרים מזומנים חזוי בסעיף 1.6.3.6 לדוח הדירקטוריון ובאור 1.1. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות ההון החוזר של חברת נכסים ובניין, ראה סעיף 8.14 לחלק זה.

לפרטים אודות ההון החוזר של סלקום, ראה סעיף 9.18 לחלק זה

לפרטים אודות תשקיף המדף של דסק"ש מיום 22 במאי 2022, ראה באור 12.ד. לדוחות הכספיים.

דסק"ש בוחנת מעת לעת את מקורותיה הנוזלים אל מול השימושים הצפויים והצורך בגיוס חוב ו/או הון. בנוסף, דסק"ש בוחנת מעת לעת את התנאים השוררים בשוק ההון והיכולת שלה לבצע מחזור חוב בתנאים עדיפים על-פני תנאי האשראי הקיים. בנוסף, ככל שלחברה יהיו עודפי נזילות, כתוצאה מהתקבולים הצפויים ממכירת סלקום, בכונת דסק"ש לבחון ביצוע רכישות עצמיות נוספות של אגרות חוב של דסק"ש, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת. לפרטים אודות מקורות המימון של דסק"ש, ראה סעיף 1.6.3 לדוח הדירקטוריון.

הערכות דסק"ש המפורטות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססות, בין היתר, על מקורות ההון העצמי והזר והמימון החיצוני העומדים לרשותה נכון למועד דוח זה, וכן על ניסיון דסק"ש בדבר היקף המימון הנדרש לה לצורך עסקיה בשים לב לאתגרים וליעדים העומדים בפניה. עם זאת, ייתכן כי הערכתיה של דסק"ש לא יתקיימו עקב התרחשות אירוע בלתי צפוי במהלך עסקיה של דסק"ש לרבות התקיימות של אחד מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 20 להלן, ולרבות גורמים מאקרו כלכליים שאינם נוגעים ישירות לתחום עסקיה של דסק"ש, באופן שדסק"ש תידרש למימון נוסף לצורך מימון עסקיה השוטפים.

לפרטים אודות מימון תחומי פעילות ספציפיים של דסק"ש, ראה תיאור כל אחד מתחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה.

מיסוי .14

ראה פירוט בבאור 26 לדוחות הכספיים.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם .15

לפרטים אודות סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם בחברות המוחזקות של דסק"ש, ראה התייחסות במסגרת תיאור תחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה.

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד .16

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות דסק"ש מכח הוראות חוק הריכוזיות, הוראות ניהול בנקאי תקין (מגבלות על קבוצת לוויים) ודיני הגבלים עסקיים, ראה סעיפים 7.2, 7.3 ו-7.5, בהתאמה, בחלק א' זה לעיל.

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות החברות המוחזקות של דסק"ש, ראה התייחסות במסגרת תיאור תחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה.

הסכמים מהותיים .17

לפרטים אודות התקשרות דסק"ש בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום (כ-35.57%), ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הסכמי אשראי מהותיים (אגרות החוב שהנפיקה דסק"ש), ראה סעיף 12 לעיל.

הליכים משפטיים .18

לפרטים בדבר: (א) הליכים משפטיים מהותיים תלויים בשם ונגד דסק"ש ו/או חברות מוחזקות שלה (לרבות חברות שאינן חברות המהוות מגזר פעילות בר-דיווח); (ב) הליכים משפטיים שדסק"ש ו/או חברות מוחזקות שלה הינן צד להם, ראה באור 18.ג. לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות תביעות עיקריות אשר דסק"ש הייתה צד להן בשנת 2023 ועד לסמוך לפרסום הדוח, ראה דיווח דסק"ש:

הפנייה לדיווח מיידי		סכום התביעה	תמצית תיאור התביעה
2018-01-091485 2023-01-114928	3.10.2018 20.12.2023	כ-18 מיליון ש"ח	<p>תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו נגד דסק"ש; נגד מר אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בדסק"ש, באותה העת, שכיחן כיו"ר דירקטוריון דסק"ש; נגד דירקטורים המכהנים בדסק"ש שהינם בעלי זיקה לבעל השליטה בדסק"ש, באותה העת; ונגד דירקטורים ונושאי משרה נוספים המכהנים בדסק"ש, בקשר עם יציאת מניית דסק"ש בחודש פברואר 2018, ממדדי ת"א 90 ו- ת"א 125 שבהם נסחרה בבורסה עד לאותו מועד ("בקשת האישור"). במסגרת בקשת האישור נטען, בין היתר, נגד התנהלותם של המשיבים, בנוגע לאי ביצוע פעולה אקטיבית על-מנת לשמר את מניית דסק"ש במדדים משהחזקות הציבור בה לא עמדו ברף שנקבע ונכנס לתוקפו באותו מועד, כאשר עילת התובענה הנטענות הינן קיפוח המיעוט והפרת חובת תום הלב וההגנות של בעל השליטה באותה העת וכן הפרת חובות האמונים והזהירות של המשיבים כלפי דסק"ש. ביום 20 בדצמבר 2023, הוגשה לבית המשפט בקשה מוסכמת לסיום ההליך בדרך של הסתלקות המבקש מבקשת האישור נגד המשיבים, במסגרתה התבקש בית המשפט לאשר את הסתלקות המבקש מבקשת האישור ולהורות על מחיקת בקשת האישור, על דחיית תביעתו האישית של המבקש ועל פסיקת גמול למבקש ושכר טרחה לבאי כוחו בסכומים שאינם מהותיים. בקשת ההסתלקות כפופה לאישור בית המשפט.</p>
2019-01-045364 2020-01-005445 2021-01-035787 2023-01-039058	13.5.2019 12.01.2021 15.03.2021 27.4.2023	כ-140 מיליון ש"ח; בנוסף, מתבקש בית המשפט לחייב את דולפין איי אל להשיב לדסק"ש את סכום הדיבידנד שקיבלה במסגרת החלוקה בסך של 85 מיליון ש"ח	<p>תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו נגד דולפין איי אל; נגד הדירקטורים אשר כיהנו בדסק"ש באותה העת ("המשיבים"); ונגד דסק"ש (כמשיבה פורמאלית), על-ידי מבקש הטוען כי הוא מחזיק באגרות החוב (סדרה י') של דסק"ש, בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-40 מיליון ש"ח, ודיבידנד בעין (אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח) בסך של כ-64 מיליון ש"ח, שבוצעה על-ידי דסק"ש בחודש פברואר 2019 (יחד - "החלוקה"), וכן בנוגע לרכישות עצמיות של מניות שביצעה דסק"ש (ממועד ההחלטה על החלוקה) בסך של כ-36 מיליון ש"ח, בהתאם לתכנית רכישה שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש ינואר 2019 ("הרכישות העצמיות"). במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להצהיר ולקבוע כי החלוקה והרכישות העצמיות לא עמדו במבחן הרווח (בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות) והן בגדר חלוקה אסורה, ולחייב את המשיבים לפצות את דסק"ש בגין הנזקים שנגרמו לה בגין החלוקה האסורה. ביום 12 בינואר 2021 דחה בית המשפט המחוזי תל אביב - יפו את הבקשה האמורה. ביום 15 במרס 2021, הוגש כתב ערעור לבית המשפט העליון על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו. ביום 27 באפריל 2023 דחה בית המשפט העליון את הערעור, תוך חיוב המערער בהוצאות המשיבים, ובכך הסתיימה התביעה.</p>

דסק"ש הינה חברת החזקות, אשר השקיעה לאורך השנים, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים של המשק הישראלי, בעיקר בענפי הנדליין והטכנולוגיה, באופן המקנה לה השפעה ומעורבות על הנתינת וניהולן (לרבות מינוי דירקטורים ונושאי משרה ומעורבות בתהליכים האסטרטגיים העסקיים) במטרה לקדם ולהשיא את ערכן של השקעותיה הקיימות ולהביא להשבתן או למכירתן.

בשנים האחרונות ממוקדת דסק"ש בביצוע פעולות שנועדו להורדת המינוף שלה ולפרעון חובותיה. במסגרת זו פעלה ופועלת החברה למימוש החזקותיה בתחומים שאינם תחומי הליבה שלה וכחלק מכך פועלת למימוש החזקותיה בכל נכסיה למעט נכסים ובניין, המחזיקה בשליטה בגב ים.

כחלק מיעדיה ומהתכנית האסטרטגית שלה, בכוונת דסק"ש לפעול לשיפור ולהצפת ערך לבעלי מניותיה ולשיפור דירוג החוב שלה. במסגרת זו היא עשויה לבחון מהלכים של מימושים, ועסקאות הן ברמת דסק"ש והן ברמת החברות המוחזקות, תוך מיקוד עסקי הקבוצה בתחום הנדליין, הורדת היקף המינוף בקבוצה ובכלל זאת בחינה וביצוע של מהלכים ברמת המטה וברמת החברות המוחזקות שלה, שיש בהם כדי להציף ערך לייצר תזרים שיסייע בשירות החוב.

יכולת מתוזר החוב והגיוס של דסק"ש מושפעות, בין היתר, משווייה הנכסי הנקי ומרמת המינוף שלה (יחס החוב נטו לסך הנכסים). לאחר ירידה ברמת המינוף של דסק"ש בשנתיים שקדמו לשנת הדוח, חלה בשנת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עלייה ברמת המינוף בעיקר לאור ירידות בשערי ניירות הערך בבורסות בארץ ובעולם ובכלל זאת של החברות המוחזקות על ידי דסק"ש. בכוונת דסק"ש להמשיך לפעול לשיפור רמת המינוף שלה.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי דסק"ש

20.

למידע בדבר אירועים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 29 לדוחות הכספיים.

דיון בגורמי סיכון

21.

גורמי מקרר

21.1.

מצב הכלכלה העולמית ושינויים בשוקי ההון בארץ ובעולם, לרבות ההשפעה על יכולת גיוס ההון והחוב - שפל או הרעה במצב שוקי ההון בעולם ובארץ (לרבות שינויים בשיעורי הריבית, באינפלציה, תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי החליפין), בין כאלה המשפיעים על כלל השוק ובין כאלה המשפיעים על ענפי משק ספציפיים, משפיעים ועלולים להמשיך ולהשפיע על דסק"ש ועל החברות המוחזקות שלה, בין היתר, כדלקמן: (א) להשפיע לרעה על מצב עסקיהן (ובכלל זה הביקוש למוצרים של החברות המוחזקות של דסק"ש); (ב) להשפיע לרעה על שווי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידיהן; (ג) להשפיע לרעה על יכולתן להפיק רווחים או הגדלה בהון המיוחס לבעלי המניות של החברות ממימוש החזקותיהן; (ד) להשפיע לרעה על נזילותן ועל ההון שלהן; (ה) לפגוע ביכולתן לבצע הנפקות בבורסות לניירות ערך בארץ ומחוצה לה; (ו) לפגוע ביחסים הפיננסיים המתקיימים באותן חברות באופן שיקשה על גיוס הון ו/או ישפיע על תנאיהם, או לפגוע בעמידתן באמות מידה פיננסיות, ככל שנקבעו כאלה, בקשר עם העמדת הלוואות על-ידי גופים מממנים, או לחייב אותן להעמיד בטוחות נוספים לגופים מממנים ואף לפרוע אשראי כאמור, או להוות עילה להעמדת אשראי לפרעון מידי ולמימוש בטוחות שניתנו להבטחת אשראי כאמור; (ז) לפגוע בדירוג החוב שלהן על-ידי גופים מדרגים וביכולת החזר החוב שלהן; (ח) להשפיע על יכולתן לחלק דיבידנדים; (ט) להשפיע על הצורך ברישום הפחתות ערך ועל נתונים המדווחים בדוחותיהן הכספיים בשל תקנים חשבונאיים החלים עליהן; וכן (י) להקשות על מציאת מקורות מימון ועל גיוס או מיחזור כספי חוב לכשאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ולפעילותן ארוכת הטווח, כמו גם על תנאיו של מימון מגופים פיננסיים ומבנקים.

21.1.2.

סיכונים פיננסיים (מדד ריבית) - דסק"ש והחברות המוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי הריבית ובמדדי המחירים, ולשינויים בשערי חליפין המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיהן העסקיות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן, בעיקר שע"ח של הדולר מול הש"ח (בין היתר, בשל היקף ההתחייבויות הצמודות למדד שלהן ובשל השקעות ו/או מימושים של נכסי נדליין בחו"ל). לפרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם, ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון ובאור 16 לדוחות הכספיים.

21.1.3.

המצב הבטחוני והפוליטי - החמרה משמעותית של המצב הביטחוני-מדיני בישראל, בין היתר, בשל המשכות הלחימה בעזה לאורך זמן ו/או התפתחות עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות) וכן התרחבות ההסלמה בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרור השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה בישראל ולגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה וליחידות דיור, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה לאור מגבלות שהוטלו על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עלולים

להשפיע לרעה על חברות מסוימות המוחזקות על-ידי דסק"ש ובעיקר נכסים ובניין. לפרטים נוספים, ראה סעיפים 8.20.1 ו-9.28.1 לחלק זה.

21.1.4 **השלכות יישומן של הוראות חוק הריכוזיות על דסק"ש והחברות המוחזקות על-ידיה** - לפרטים אודות עיקרי הוראות חוק הריכוזיות והשלכות אפשריות של הוראותיו על דסק"ש והחברות המוחזקות על-ידיה, ראה סעיף 7.2 לחלק זה ובאור 3.ה.1. לדוחות הכספיים. יישומן של הוראות חוק הריכוזיות, עלול להשפיע לרעה על דסק"ש ועל חברות מוחזקות שלה, בין היתר בהתחשב במגבלות על שליטה בתאגידים מדווחים, על יכולת לרכוש או לממש החזקות בתאגידים מדווחים ועל הערך של החזקותיה בחברות כאמור, על ענפי המשק בהם תפעל וכיוצא בזה. לפרטים בדבר השפעות אפשריות על דסק"ש והחברות המוחזקות על ידיה, ראה סעיף 7.2 לעיל. בנוסף, לאור הוראות חוק הריכוזיות והשלכותיו האפשריות כמפורט לעיל, דסק"ש ו/או חברות בשליטתה עלולות להיות חשופות לטענות צדדים שלישיים לפיהן דסק"ש ו/או חברות בשליטתה, מפרות לכאורה, את הוראות חוק הריכוזיות, בין היתר, בשל טענות באשר לקיומה של שליטה בדסק"ש. יובהר, כי כמפורט בסעיף 7.2.3 לעיל, עמדת דסק"ש היא כי הינה חברה ללא בעל שליטה כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך.

21.1.5 **חקיקה, תקינה ורגולציה** - בשנים האחרונות ניכרת מגמה של התגברות חקיקה, תקינה ורגולציה באופן רוחבי ובתחומי פעילות מגוונים במשק הישראלי. למגמה זו השפעה, ולעיתים אף השפעה מהותית, על פעילותן של חברות מוחזקות מהותיות מסוימות של דסק"ש, על תוצאותיהן הכספיות ועל שערי ניירות הערך שלהן, כמו גם על פעילותה של דסק"ש.

21.1.6 לשינויי חקיקה בתחומים שונים בישראל ובח"ל כגון: חקיקה בעניין הריכוזיות, דיני תחרות והגבלים עסקיים, דיני מסים, דיני חובת מכרזים, רגולציה של שוק התקשורת, חקיקה בתחום עידוד השקעות הון, דיני חברות וניירות ערך, דינים הנוגעים לפיקוח על מחירי מוצרים ושירותים, דיני הגנת הצרכן, דיני איכות הסביבה, דיני תכנון ובניה וכיוצא ב (ראה גם סעיף 7 לחלק זה ותיאור כל אחד מתחומי הפעילות בפרק ג' לחלק זה), יכולה להיות השפעה על עסקיהן ותוצאותיהן של דסק"ש ושל החברות המוחזקות שלה. כמו-כן, שינויי החקיקה הנזכרים לעיל יכולים להביא לשינוי במדיניות הננקטת על-ידי הרשויות השונות ובכך להשפיע על עסקיהן ותוצאותיהן של דסק"ש ושל החברות המוחזקות שלה.

חלק מהחברות המוחזקות של דסק"ש פועלות בחו"ל. לשינויים בחקיקה ובמדיניות הרגולטורית במדינות הזרות הרלוונטיות, כמו גם למאפייני הסביבה העסקית במדינת הפעילות, יכולה להיות השפעה על התוצאות הכספיות ועל מצבן העסקי של אותן חברות.

לשינויים בתקני דיווח כספי בינלאומיים או בכללי החשבונאות החלים על דסק"ש ועל החברות המוחזקות על-ידיה יכולה להיות השפעה, ואף השפעה מהותית, על תוצאותיהן הכספיות, על נתונים שונים (לרבות על ההון המיוחס לבעלי המניות ועל הרווח) המדווחים בדוחותיהן הכספיים של דסק"ש ושל החברות המוחזקות שלה, על עמידתן באמות מידה פיננסיות, ככל שנקבעו להן, על עמידתן בתנאיהם של היתרים ורישיונות שניתנו להן ועל יכולתן לחלק דיבידנדים.

21.1.7 **מענקים והטבות ממשלתיים; מדיניות תקציבית** - חלק מהחברות המוחזקות של דסק"ש נהנות מתקציבי גורמים ממשלתיים, כגון מענקים לפעילות מחקר ופיתוח הניתנים לפי החוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה, התשמ"ד-1984, והתקנות שהותקנו מכוחו וכן מענקים ו/או הטבות מס שונות הניתנים לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. מענקים והטבות אלה מגבילים את פעילותן של החברות המקבלות אותם. הפרת המגבלות המוטלות על חברות אלה לפי כתבי האישור והחוקים הרלוונטיים, עלולה לגרור הטלת סנקציות שונות עליהן, ובהן סנקציות כספיות וסנקציות פליליות. כמו-כן, שינויים בתקציבים של הגורמים הממשלתיים האמורים באופן שימנע או יצמצם את המענקים ו/או ההטבות שחברות מוחזקות של דסק"ש עשויות לקבל בעתיד עלולים להשפיע לרעה על פעילותן ותוצאותיהן של חברות אלה.

בנוסף, השקעות גורמים זרים, במיוחד בענפי הטכנולוגיה והתקשורת, מושפעות, בין היתר, מהמשך עידוד השקעות חוץ על-ידי גופים רגולטוריים בישראל, ובכלל זה בתחום המיסוי. במקרה בו יופסק ו/או יוגבל עידוד השקעות החוץ כאמור, עלול הדבר לפגוע בהשקעות של גורמים זרים בחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש או בסחירות ניירות הערך שלהן, וכן לפגוע בתוצאותיהן העסקיות, וכל האמור עלול להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של דסק"ש.

21.1.8 **מתקפות סייבר** - בשנים האחרונות חלה עלייה בתדירות, בהיקף ובפוטנציאל הנזק של התקפות הסייבר כנגד חברות לרבות הקבוצה. התקפות סייבר עלולות לגרום לאובדן הכנסות, פגיעה ברכוש מוחשי ובלתי מוחשי, כשלים בציד, אובדן, גילוי, גישה, שימוש, השחתה, הרס או ניכוס מידע, לרבות מידע אישי רגיש של לקוחות או עובדים, או תוכן יקר ומידע טכני ושיווקי, וכן להפרעות בפעילות הקבוצה והלקוחות. חוסר אפשרות להפעיל את רשתות ומערכות הקבוצה (לרבות המערכות החשבונאיות של חברות הקבוצה), ספקיה או נותני שירותים אחרים, אפילו לזמן מוגבל, עלול לגרום להוצאות משמעותיות (אף מעבר לכיסוי הביטוחי של הקבוצה), לאבדן נתח שוק למפעילים אחרים, לתביעות, עיצומים והליכים משפטיים, וכן לפגוע במוניטין חברות הקבוצה ולהביא להשפעה שלילית מהותית על תוצאות פעילותן או מצבן הכספי.

- 21.2.1 **היתרים ורישיונות** - חלק מהחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש פועלות על-פי אישורים, היתרים או רישיונות שניתנו להן על-פי דין על-ידי רשויות שונות (כגון - משרד התקשורת, רשות החשמל או המשרד להגנת הסביבה). אי-עמידה בתנאי אישורים, היתרים או רישיונות אלה עלולה לגרום הטלת סנקציות (לרבות פליליות) כנגד החברות המפרות, ובהן קנסות ו/או ביטול האישורים, ההיתרים או הרישיונות הרלוונטיים. ביטול אישורים, היתרים או רישיונות כאמור או אי קבלת רישיונות חדשים הנדרשים להמשך הפעילות או הרחבתה, עלול לפגוע באופן משמעותי בחברות מוחזקות, אשר פעילותן תלויה בהם (כגון - חברות בתחום התקשורת). חלק מהרישיונות האמורים מוגבלים בזמן וטעונים חידוש מעת לעת, הכל לפי תנאיהם והוראות הדין. אין ביטחון כי הרישיונות האמורים יחודשו בעתיד ו/או באילו תנאים (לפרטים אודות הוראות חוק הריכוזיות המטילות על מאסדרים חובה לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות, ובכלל זה בעת מתן רישיונות והיתרים כאמור ובעת הארכת תוקפם או חידושם, ראה סעיף 7.2 לחלק זה ובאור 1.ה.3. לדוחות הכספיים). לאי חידוש רישיון כאמור ו/או להוראות של רגולטורים בתחומים בהם פועלות החברות המוחזקות של דסק"ש, יכולה להיות השפעה לרעה על מצב עסקיה, הונה, תזרים המזומנים ורווחיות החברה הרלוונטית בעלת הרישיון האמור, ובהתאם לכך גם על עסקיה ודוחותיה של דסק"ש. לפרטים אודות רישיונות בתחום התקשורת, אודות אישור משרד התקשורת לשינוי במבנה השליטה (בעקיפין) בסלקום, אשר כוללת גם שינוי הוראות הכלולות ברישיונות תקשורת של סלקום, לרבות בקשר עם דרישה להחזקות של גורמים ישראלים, ראה סעיף 9.23 לחלק זה.
- 21.2.2 **תובענות ייצוגיות בנושאים צרכניים ובושאי הגנה על איכות הסביבה** - חברות מוחזקות של דסק"ש ובהן סלקום, נחשפות מעת לעת לתובענות ייצוגיות בנושאים צרכניים ובושאים הקשורים באיכות הסביבה (לרבות בקשר עם קרינה מייננת ממכשירים סלולריים, פליטות לאוויר, זיהום מים, רעש וריח) בסכומים מהותיים, שאף גבוהים לעתים מההון העצמי שלהן, ועליהן להתגונן מפניהן בעלויות ניכרות, גם אם תביעות אלה אינן מבוססות מלכתחילה. לפרטים אודות בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מהותיות כנגד חברות מוחזקות של דסק"ש, ראה באורים 18.ג. ו-10.ב.2.ט. לדוחות הכספיים.
- 21.2.3 **שכר עבודה, יחסי עבודה ותלות בכוח אדם** - לפרטים אודות השפעה אפשרית של דיני העבודה (לרבות התארגנות עובדים בארגוני עובדים וחתימה על הסכמים קיבוציים) על תוצאותיהן של חברות מוחזקות של דסק"ש, ובעקבות זאת גם על תוצאותיה העסקיות של דסק"ש, ראה סעיף 7.4 לחלק זה. כמו-כן, חברות מוחזקות של דסק"ש, מעסיקות פועלים (לרבות, בני מיעוטים, תושבי השטחים, עובדים זרים וכיו"ב), לפיכך החרפת המחסור בכוח אדם מיומן, המשך הטלת סגר על השטחים ומניעת הכנסת עובדים מעזה, צמצום בהיקף המכסות של עובדים זרים וכיו"ב, וכן העלאת שכר המינימום עשויים לפגוע בתוצאותיהן של החברות המוחזקות כאמור. בנוסף לאמור, חברות מוחזקות של דסק"ש, ובהן בעיקר נכסים ובניין וגב-ים המוחזקת על ידה, מתקשרות עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם הן יוזמות. בהתאם, הפסקת פעילותם קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה. לפרטים ראה סעיף 8.5.1.7 לחלק זה.
- 21.2.4 **זמינות חומרי גלם** - חברות מסוימות המוחזקות על-ידי דסק"ש מייבאות ורוכשות חומרי גלם ומוצרים נוספים, הנדרשים לפעילותן השוטפת. לפיכך, תוצאות החברות המוחזקות האמורות ובהתאם תוצאותיהן של דסק"ש, עשויים להיות מושפעים ממחירי חומרי גלם ומזמינותם בעולם. יצוין כי למתקפות ארגון המורדים החותיים מתימן ביים האדום על אוניות בינלאומיות, מאז החלה מלחמת חרבות ברזל וכחלק מתמיכת החותיים מתימן בפלסטינים, יכולה להיות השפעה על זמינותם ומחיריהם של חומרי גלם כאמור. בנוסף, השפעות הלחימה בשל מלחמת רוסיה-אוקראינה שפרצה בחודש פברואר 2022, עשויות אף הן לגרום לעליה במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה.
- 21.2.5 **הגבלים עסקיים** - דסק"ש כפופה, בין היתר, להוראות חוק ההגבלים העסקיים, ביחס לעסקאות שלה או של חברות מוחזקות שלה, המהוות מיזוג ו/או הכוללות הסדרים כובלים, כהגדרת מונחים אלה בחוק האמור. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.5 לחלק זה.
- 21.2.6 **סיכונים סביבתיים** - חלק מהחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש חשופות לדרישות שונות מצד רשויות המפקחות על הגנת הסביבה. בשנים האחרונות ניכרת מגמת החמרה והקפדה מתמשכת בדרישות הרגולטוריות בתחום איכות הסביבה והבריאות בארץ ובעולם אשר גרמו לעליה בהיקף ההשקעות והעלויות השוטפות של החברות בתחומים כאמור. לשינוי במדיניות הרשויות המפקחות הללו עלולה להיות השפעה על רווחיות אותן חברות מוחזקות, ובהתאם לכך גם על רווחיות דסק"ש. לפרטים נוספים, ראה סעיפים 8.8.27 ו-9.22 לחלק זה.
- 21.2.7 **היצע שטחים להשכרה** - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי היצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחי משרדים ומסחר נוספים עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות חברות מוחזקות של דסק"ש ובהן בעיקר נכסים ובניין וגב-ים. לפרטים ראה סעיף 8.20.2 לחלק זה.

21.2.8. **מצב תעשיית ההיי-טק** - האטה בתחום תעשיית ההיי-טק בארץ ובעולם עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שיפיע לרעה על תוצאות פעילותה של גב-ים וכפועל יוצא על תוצאותיהן של נכסים ובניין ודסק"ש.

21.2.9. **ייקור עלויות הבנייה** - עליות משמעותיות במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבנייה ו/או עלייה של רמת הריבית במשק, עלולות להשפיע על מחיר הרכישה או ההקמה של נכסים, ובעקיפין על הכנסותיהן של חברות מוחזקות של דסק"ש מדמי שכירות ועל התשואה מהנכסים המושכרים.

21.3. גורמים מיוחדים

21.3.1. **צרכי מזומנים, סיכוני נזילות, הישענות על תזרימי חברות מוחזקות ונזילות, דירוג** - תזרים המזומנים של דסק"ש משמש או עשוי לשמש לפרעון חוב (תשלומי קרן וריבית), למימון הוצאות הנהלה וכלליות, לביצוע השקעות, וככל שרלוונטי, גם לחלוקת דיבידנדים. אחד המקורות העיקריים לתזרים המזומנים השוטף של דסק"ש הינו דיבידנדים המחולקים על-ידי חברות מוחזקות שלה (אם וככל שמחולקים), מימוש החזקות בחברות מוחזקות, גיוס הון וגיוס חוב. שינוי בהיקף דיבידנד ו/או בהיקף מימוש נכסים, משפיע בהתאם על תזרים המזומנים של דסק"ש. לפרטים אודות המגבלות המשמעותיות על העברת משאבים על-ידי חברות מוחזקות מהותיות של דסק"ש, ראה באור 1.3.2. לדוחות הכספיים וסעיף 1.6.3 לדוח הדירקטוריון אודות נזילות דסק"ש.

21.3.2. **מצב שוקי ההון בישראל ובעולם** (המשפיע בין היתר על ערך השקעותיה של דסק"ש), היחסים הפיננסיים של דסק"ש, ירידה בשווי החזקותיה העיקריות והתשואות בהן נסחרות אגרות החוב של דסק"ש, עלולים להשפיע לרעה על דירוג אגרות החוב של דסק"ש ו/או להקשות על יכולתה של דסק"ש לגייס הון ו/או למחזר את חובותיה, אם תרצה בכך (ו/או להרע את התנאים לביצועו של מיחזור חוב כאמור). לנתונים על תזרימי המזומנים ועל התנועות הכספיות של דסק"ש (לרבות יתרת המזומנים של דסק"ש נכון לסמוך לפרסום הדוח), ראה תקנה 99 - מידע כספי נפרד לחלק ד' של דוח זה וכן סעיף 1.6 בדוח הדירקטוריון. וכן ראה באור 1.16.1. לדוחות הכספיים לעניין ניהול סיכונים פיננסיים (סיכון נזילות).

21.3.3. **התנהלות מול מחזיקי אגרות חוב** - הרעה ביחסים הפיננסיים של דסק"ש, ירידה בשווי החזקותיה העיקריות ועליה בתשואות בהן נסחרות אגרות החוב של דסק"ש, עלולים להקשות על דסק"ש במיחזור חובותיה ולהביא לדרישות להטלת מגבלות על פעילותה של דסק"ש מצד מעמדי אשראי, בדגש על מחזיקי אגרות החוב של דסק"ש ו/או הנאמנים למחזיקי אגרות החוב של דסק"ש שאין בידי דסק"ש לצפותם ו/או להעריך את מלוא השפעתם עליה ו/או על יכולתה להתמודד עם אתגרי נזילות. יצוין כי נכון לסמוך לפרסום הדוח תנאי אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') של דסק"ש, כוללים התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, המהוות עילה להתאמת שיעור הריבית ו/או עילה להעמדה לפירעון מיידי, לפי העניין - ראה באור 1.13.1. לדוחות הכספיים וכן סעיף 1.6.3.3 בדוח הדירקטוריון בדבר תוצאות חישוב אמות המידה האמורות.

21.3.4. **מוסדות פיננסיים המחזיקים בפקדונות מזומן ובנכסים פיננסיים** - פקדונות מזומן ונכסים פיננסיים מהותיים של דסק"ש או של חברות מוחזקות שלה (לרבות מניות נסחרות בחברות מוחזקות שלהן) מוחזקים עבורן על-ידי מוסדות פיננסיים וברוקרים. לדסק"ש ולחברות המוחזקות שלה כאמור חשיפה לסיכונים של הפסדים בקשר לנכסים אלה במקרים מסוימים של הרעה באיתנות הפיננסית של מוסדות פיננסיים וברוקרים אלה.

21.3.5. **מגבלות רגולטוריות על אשראי בנקאי ועל אשראי מגופים מוסדיים** - לפרטים אודות מגבלות מכוח "הוראות ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים החלות על דסק"ש, בעלי העניין בה וחלק מהחברות המוחזקות על-ידיהם מכוח היותם נחשבים ל"קבוצת לוויים" אחת וכן אודות הוראות בחוק הריכוזיות בעניין קביעת מגבלות מתן אשראי על-ידי גופים פיננסיים לקבוצה עסקית, ראה סעיף 7.3 לחלק זה. שינויים ב"הוראות ניהול בנקאי תקין", שינויים ברשימת הגופים והתאגידים המשויכים יחד עם דסק"ש לאותה "קבוצת לוויים" וביתרת חובם לבנקים בישראל, כמו גם שינויים בהון העצמי של הבנקים עצמם, עלולים להגביל את יכולתה של המערכת הבנקאית בישראל להעמיד אשראים לדסק"ש ולחברות המוחזקות על-ידיה. עם זאת, במהלך השנים האחרונות חל צמצום בהיקף האשראי המנוצל מהמערכת הבנקאית בישראל לקבוצת הלוויים עליה נמנת דסק"ש.

לחקיקה ולרגולציה החלה על השקעות של גופים מוסדיים עשויה להיות השפעה על אפשרויות גיוס הון מגופים מוסדיים, כמו גם על התנאים לגיוסו.

21.3.6. **מגבלות על מימוש החזקות בתאגידים ומגבלות על מימוש שעבודים על נכסי הקבוצה** - דסק"ש וחלק מהחברות המוחזקות על-ידיה כפופות למגבלות חוקיות וחוזיות (לרבות כאלה הכלולות בהיתרים וברישיונות שניתנו להן על-ידי המדינה), העלולות להגביל את אפשרות המימוש של החזקות בניירות ערך או את אפשרות השעבוד שלהן (לרבות בשל מגבלות על מימושם של שעבודים אלה), על-ידי דסק"ש או על-ידי החברות המוחזקות שלה. לפרטים אודות היתרים ורישיונות רלוונטיים, ראה סעיף 9.23 לחלק זה. לפרטים אודות מגבלות חוזיות בהסכמי מימון, ראה באורים 1.13.1 ו-17 לדוחות הכספיים.

- 21.3.7. **מגבלות על ביצוע השקעות** - על דסק"ש ועל חלק מהחברות המוחזקות על-ידיה חלות מגבלות על-פי דין בביצוע השקעות חדשות או בהגדלת השקעות קיימות בחברות המוחזקות במקרים מסוימים. דסק"ש וחלק מן החברות המוחזקות שלה נתונות גם למגבלות לפי דין או לפי הוראות גופים רגולטוריים שונים בפעילותן העסקית, בישראל ובחו"ל. המגבלות האמורות מכוח הדין, מכוח הוראות גופים רגולטוריים שונים וכן מגבלות חוזיות שונות עלולות להגביל את אפשרותה של דסק"ש לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעות חדשות או להגדיל או לממש השקעות קיימות. לפרטים אודות מגבלות הקבועות בחוק הריכוזיות, ראה סעיף 7.2 לחלק זה.
- 21.3.8. **אי השלמת הסכם מכר** - נכון למועד פרסום הדוח, החברה קשורה בהסכם למכירת החזקותיה בסלקום (סעיף 3.1 לעיל). ככל שיחול עיכוב מהותי ו/או ככל שלא יושלם ההסכם, אין ודאות כי יעלה בידי החברה לממש את החזקותיה בסלקום באותם תנאים. כמו כן, אי השלמה של ההסכם וקבלת התמורה בגינו עשויה לחייב את החברה לגייס הון ו/או חוב ו/או לנקוט בפעולות נוספות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה וכן עלול לפגוע בעמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, הכלולות בהסכמי המימון שלה.
- 21.3.9. **סיכוני מטבע חוץ ועליות מדד** - פעילות נכסים ובניין בישראל אינה מושפעת באופן ישיר מהתנודות בשער החליפין של הדולר לעומת השקל, וזאת כיוון שהן דמי השכירות שאותם גובה נכסים ובניין מלקוחותיה והן ההלוואות שגייסה, נקובים בשקלים. עם זאת, לנכסים ובניין סיכון מטבע חוץ הנובע מהחזקת מט"ח וכן מהפעילות בחו"ל, ממימון ההשקעות וכן מהפעילות השוטפת הנובעת מהן. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.20.3 לעיל. לנכסים ובניין אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מממנות את פעילותה השוטפת. בהתאם, לנכסים ובניין חשיפה לשינויים במדד אשר עלולים להשפיע על מחיר החוב של נכסים ובניין. לפרטים אודות ביצוע עסקאות SWAP שביצעה נכסים ובניין להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אגרות חוב (סדרה ד') של נכסים ובניין ראה באור 16.ג.2. לדוחות הכספיים.
- 21.3.10. **סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי** - למועד הדוח, לאור פירעונות של אגרות החוב של נכסים ובניין שבוצעו בתום שנת 2023, לנכסים ובניין היו יתרות מזומנים נמוכות. בנוסף, נכסים ובניין פועלת למימוש נכסים ובמסגרת זו התקשרה בהסכם, אשר טרם הושלם למועד זה וכן פועלת למכירתם של נכסים נוספים המוחזקים על ידה והכל כמפורט בדוח זה לעיל. נכסים ובניין תבחן מימוש חלקי של מניות גב-ים המוחזקות על ידיה, כדי לאפשר צירופן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה, ונכסים ובניין עשויה להידרש לגייס הון/חוב ו/או לנקוט בפעולות נוספות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. כמו כן, למצב שוקי ההון בישראל ובעולם, המשפיע על ערך השקעותיה של נכסים ובניין ומחיר ניירות הערך של גב-ים ובכלל זה על תשואות אגרות החוב שלה ושל גב-ים, להוראות בהסכמי המימון הקיימים של נכסים ובניין, קיימת השפעה גדולה על נכסים ובניין ועל עסקיה. ירידה במצב שוקי ההון ו/או האטה בפעילות הכלכלית בישראל ובעולם יכולה לפגוע בדירוג החוב של נכסים ובניין וביכולת החזר החוב שלה.

להלן הערכת דסק"ש לגבי סיווג ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים (למעט סיכונים סביבתיים, ככל שהם נוגעים לסיכוני קרינה) על דסק"ש:

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<ul style="list-style-type: none"> השלכות יישומן של הוראות חוק הריכוזיות על דסק"ש והחברות המוחזקות על-ידיה; מענקים והטבות ממשלתיים; מדיניות תקציבית. 	<ul style="list-style-type: none"> מתקפות סייבר 	<ul style="list-style-type: none"> מצב הכלכלה העולמית ושינויים בשוקי ההון בארץ ובעולם, לרבות ההשפעה על יכולת גיוס ההון והחוב המצב הבטחוני והפוליטי סיכונים פיננסיים (מדד וריבית) חקיקה, תקינה ורגולציה 	גורמי מקרו
	<ul style="list-style-type: none"> היתרים ורישיונות סיכונים סביבתיים שכר עבודה, יחסי עבודה ותלות בכוח אדם הגבלים עסקיים תובענות ייצוגיות בנושאים צרכניים ובנושאי הגנה על איכות הסביבה זמינות חומרי גלם היצע שטחים להשכרה ייקור עלויות הבנייה 	<ul style="list-style-type: none"> מצב תעשיית ההיי-טק 	גורמים ענפיים
<ul style="list-style-type: none"> מוסדות פיננסיים המחזיקים בפקדונות מזומן ובנכסים פיננסיים 	<ul style="list-style-type: none"> מגבלות רגולטוריות על אשראי בנקאי ועל אשראי מגופים מוסדיים מגבלות על מימוש החזקות בתאגידים ומגבלות על מימוש שעבודים על נכסי הקבוצה 	<ul style="list-style-type: none"> צרכי מזומנים, סיכוני נזילות, הישענות על תזרימי חברות מוחזקות ונזילות ודירוג התנהלות מול מחזיקי אגרות חוב מגבלות על ביצוע השקעות אי השלמת הסכם מכר סיכוני מטבע חוץ ועליות מדד סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי 	גורמים מיוחדים

ראה גם התייחסות לגורמי סיכון נוספים הכלולים בתיאור תחומי הפעילות של דסק"ש כמפורט בפרק ג' לחלק זה.

* * *

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

2-29	.....	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	.1
2-5	.....	1.1 כללי	
6	.....	1.2 התוצאות בשנת 2023	
6	.....	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
7	.....	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
8	.....	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
8-17	.....	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
18	.....	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
18	.....	1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)	
19	.....	1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
20	.....	1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
21-26	.....	1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
21-23	.....	1.11.1 מגזר חברה לנסים ולבנין בע"מ ("נסים ובנין")	
24-25	.....	1.11.2 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") - פעילות מופסקת	
26	.....	1.11.3 מגזר מהדרין בע"מ ("מהדרין") - פעילות מופסקת	
27-29	.....	1.12 ניתוח התוצאות העסקיות על בסיס רבעוני	
30-31	.....	חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	.2
32-34	.....	היבטי ממשל תאגיד	.3
32	.....	3.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית	
32	.....	3.2 דירקטורים בלתי תלויים	
32	.....	3.3 תרומה וסיוע לקהילה	
33-34	.....	3.4 פרטים בדבר הביקורת הפנימית בחברה	
34	.....	3.5 קוד אתי	
34	.....	3.6 גילוי בדבר שכר רואי החשבון המבקרים	
35	.....	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	.4
35	.....	4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
35	.....	4.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים	
35	.....	4.3 תוכנית לרכישת אגרות חוב של החברה	
35	.....	4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
36-37	.....	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	
38	.....	נספח ב' - גילוי בדבר שכר רואי החשבון המבקרים	
39-41	.....	נספח ג' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה בשנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ("הקבוצה").

החברה מרכזת את פעילותה באמצעות חברות מאוחדות¹, חברות כלולות² 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.

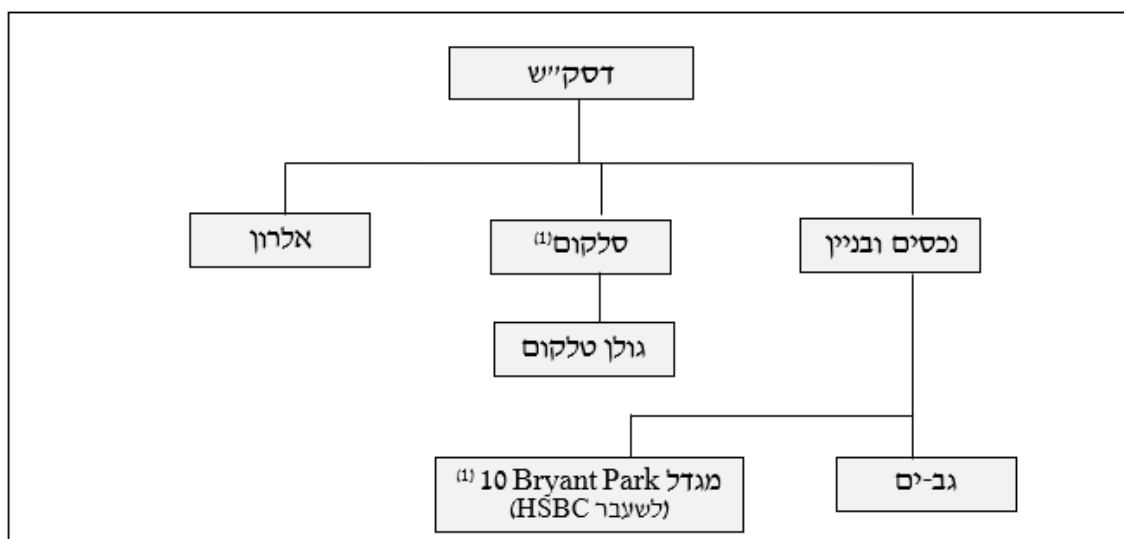
בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מגה אור החזקות בע"מ מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נכללים באור והפניית תשומת לב בדוח הביקורת של רואה החשבון המבקר, בדבר מצבה הכספי של החברה ותוכניותיה בקשר לפירעון התחייבותיה, התלויות, בין היתר, בהשלמת מכירת החזקות החברה בסלקום, אשר כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם (כאמור בבאור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים) אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. בהתאם לאמור בבאור, ככל שעסקה כאמור לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לוחות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור, עשויים להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, בין היתר, בגין השלכות מלחמת חרבות ברזל, כאמור בסעיף 1.1 להלן. עם זאת, מעריכה הנהלת החברה, כי החברה תוכל להוציא את תכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבותיה במועדן. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן: נכסים ובניין (66.7%), סלקום (35.6% בהון, 37.6% בהצבעה), אלרון (59.9%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר

³2023



⁽¹⁾ 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 לנחוחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

• החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין בחברות 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 ומיחזור חוב, מהשקעות ומימוש השקעות ומקבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות על-ידי החברה (ראה גם סעיף 1.6.4 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 ובשווקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין) ומהמצב הביטחוני. 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 הנקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנקפים 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 תנאיהם ככל שאלה ידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ו/או לשם עמידה בהתחייבויותיהן, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון/חוב ועל תנאיהם, 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 ושאיים 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 של החברה בחברות המוחזקות באופן ישיר ליום 31 בדצמבר 2023, בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ג. 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 פעילותן של החברה, ולהערכת החברה, הינה בעלת השפעה גדולה על החברה ועסקיה.

• 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, מצב ביטחוני, 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. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. הרעה בכלכלה העולמית או המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן ועל יכולת החברה וחברות מוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון.

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

1.1 **כללי (המשך)**

● **מלחמת חרבות ברזל -** ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גברה המתחחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה ואי הודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמוכן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה וחברות המוחזקות על ידה הינן זניחות.

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה וחברות המוחזקות על ידה אינה ידועה. להערכת החברה, להימשכות המלחמה ו/או הרחבתה לחזיתות נוספות, עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידה.

○ **גב-ים -** נכון למועד פרסום הדוח, מתוך הנחות, עליהן מתבסס גם בנק ישראל בתחזיותיו, לפיהן ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, והמלחמה תימשך אך בעצימות הולכת ופוחתת ותמשיך להתרכז בחזית הדרומית בעיקר - הנהלת גב-ים צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה של גב-ים או על תוצאותיה הכספיות תהיה זניחה. הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסיה, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוברים והתפלגות ההכנסות מהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווי מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי.

○ **סלקום -** הימשכות המלחמה הובילה לירידה בתיירות נכנסת ויוצאת שהביאה לירידה בהכנסות סלקום משירותי נדידה. כמו-כן, בשל המלחמה נגרמה ירידה בהכנסות משירותי סלולר בתשלום מראש. להערכת הנהלת סלקום, ההשלכה של השפעות המלחמה המתוארות לעיל הינה פגיעה ברווח התפעולי של סלקום, בשנת 2023, בסך של כ-20 מיליון ש"ח. סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה וכן את נגישות סלקום למקורות אשראי עתידיים, ומעריכה כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם השלכות המלחמה, וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה והיקף היתרות הנזילות שלה. לאחר תקופת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, כתוצאה מהמלחמה יש המשך פגיעה בתיירות הנכנסת והיוצאת ובשירותי הסלולר בתשלום מראש.

● שנת 2023 היתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי. המלחמה אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 יצרה, כאמור, זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי, כמפורט להלן. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

● האינפלציה בשנת 2023 הגיעה לשיעורים של כ-4% בבריטניה וכ-3.4% בארה"ב. בישראל, האינפלציה התמתנה במהלך השנה והגיעה לכ-3.3%, בהתאם ליעד שהציב בנק ישראל. הירידה בשיעור השנתי (לעומת כ-5.3% בשנת 2022) נגרמה בעיקר ברבעון הרביעי של השנה, בעקבות מיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על-ידי עסקים שנקלעו לקשיי נזילות, וגיוס מאות אלפי אנשי מילואים, באופן שפגע בפעילות במשק.

● בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית - הריבית בבריטניה טיפסה ל-5.25%, בארה"ב ל-5.5% ובישראל לרמה של 4.75%, לתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור 0.25% על-ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024.

● בשנת 2023 עלה, כאמור, המדד בשיעור של כ-3.3%, לעומת שיעור של 5.3% בשנת 2022. הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו, אך מאידך חשופות החברה וחברות הקבוצה לעלייה בהוצאות המימון, בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מהחשיפות כאמור, ביצעה הקבוצה עסקאות הגנה. על-פי תחזית בנק ישראל המעודכנת, צפוי שיעור האינפלציה בשנים 2024 ו-2025 לעמוד על כ-2.4% ו-2.0% בהתאמה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

- מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.0% בשנת 2023, בהמשך לעלייה חדה במהלך שנת 2022 בשיעור 5.0%. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה הפועלות בתחום הנדל"ן בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתקשרות חברות הקבוצה האמורות עם קבלני ביצוע, צמודים למדד זה.
 - 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. בנוסף, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר גיוס החוב של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה ועל הוצאות המימון שלה.
 - בשנת 2023 עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 3.1%.
 - 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.
- לפרטים בדבר ריכוז השפעות מדדים, ריביות ושער הדולר כאמור לעיל, ראה סעיף 2.5 להלן.

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

חברת השקעות דיסקונט

- רכישה עצמית של אגרות חוב -
 - בחודש דצמבר 2023 רכשה החברה אגרות חוב שלה (סדרה יא') בתמורה כוללת בסך של 40 מיליון ש"ח.
 - בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה אגרות חוב שלה (סדרה יא') בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח.
 - ביום 25 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בנוסף לרכישות האמורות, אישר דירקטוריון החברה רכישה עצמית נוספת של אגרות חוב של החברה, בתמורה כוללת בסך של עד 70 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.3 להלן.

נכסים ובניין

- רכישת מניות נכסים ובניין - בשנת 2023 רכשה החברה כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ- 66.7%. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.3.א. לדוחות הכספיים.
- 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 1.1.א. לדוחות הכספיים.
- השלמת עסקה למכירת זכויות במקרקעין בחדרה - בחודש נובמבר 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין במקרקעין המצויים בחדרה, בתמורה בסך של 166 מיליון ש"ח לחלקה של נכסים ובניין במקרקעין. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.א.ג. לדוחות הכספיים.

מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC)

- עדכון שווי הוגן מגדל 10 Bryant Park - ברבעון הרביעי של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של מגדל 10 Bryant Park לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך בלתי תלוי בארה"ב. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.ב.ג. לדוחות הכספיים.

גב-ים

- הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים - בשנת 2023 נרשם הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך של 883 מיליון ש"ח (חלקה של נכסים ובניין 751 מיליון ש"ח, חלק החברה 483 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים, ראה באור 1.7.ב. לדוחות הכספיים.
- החלפת מניות גב-ים באגרות חוב של נכסים ובניין - בחודש נובמבר 2023, ביצעה נכסים ובניין, עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט) של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים. לפרטים נוספים, ראה באור 1.1.1.ב. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

נכסים ובניין (המשך)

גב-ים (המשך)

• דיבידנדים מגב-ים -

תאריך התשלום	חלק נכסים ובניין דיבידנד		תאריך ההכרזה
	מיליוני ש"ח		
2 באפריל 2023	69	80	16 במרס 2023
17 במאי 2023	48	55	27 באפריל 2023
20 באוגוסט 2023	52	60	30 ביולי 2023
22 בנובמבר 2023	66	80	2 בנובמבר 2023

ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, ששולם ביום 26 בפברואר 2024. חלק נכסים ובניין דיבידנד האמור הינו 57 מיליון ש"ח, בניכוי 7 מיליון ש"ח, ששועבדו לטובת הגורמים המממנים, כאמור ב.א.ו.1.3.2. לדוחות הכספיים.

• סלקום (פעילות מופסקת)

• התקשרות למכירת סלקום - ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום (כ- 35.6%) בתמורה לסך של כ- 925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סיווגה החברה את ההשקעה בסלקום כנכס מוחזק למכירה וכפעילות מופסקת ובעקבות כך, רשמה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד הפסד בסך של 267 מיליון ש"ח, חלק החברה בהפסד 157 מיליון ש"ח בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות מעסקת מכירת סלקום לבין שווי ההשקעה בספרי החברה. תוצאות סלקום מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים נוספים, ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים.

אלרון

• עסקת קרטיהיל - בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה בין קרטיהיל (המוחזקת על-ידי אלרון) ובעלי מניותיה לבין Smith & Nephew USD Limited ("הרוכשת"), למכירת מלוא הון המניות של קרטיהיל לרוכשת, אשר חלק אלרון בתמורה במסגרתו הינו בסך כולל של עד כ- 88 מיליון דולר (תמורה מיידית בסך כ- 48 מיליון דולר, נטו מעלויות עסקה, בתוספת תמורה מותנית, בכפוף להתאמות, בסך כ- 40 מיליון דולר). לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.10. לדוחות הכספיים.

• דיבידנדים -

▪ ביום 11 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 96.5 מיליון ש"ח, ששולם בחודש פברואר 2024. חלק החברה דיבידנד האמור הינו 58 מיליון ש"ח.

▪ בחודש פברואר 2024, בהתאם להחלטת דירקטוריון אלרון, הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר). חלוקת הדיבידנד הנוסף כפופה לאישור בית המשפט בהתאם לסעיף 303(א) לחוק החברות, ולאישור סופי נוסף של דירקטוריון אלרון, לאחר קבלת אישור בית משפט כאמור (אם וככל שיתקבל).

• מהדרין (פעילות מופסקת)

• מכירת מניות מהדרין - בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך נטו של כ- 245 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2023 סיווגה החברה את ההשקעה במהדרין כנכס מוחזק למכירה וכפעילות מופסקת ובעקבות זאת, רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד הפסד בסך של 261 מיליון ש"ח, חלק החברה בהפסד הינו סך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו מעסקת המכירה לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה. תוצאות מהדרין מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים נוספים, ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.

אחר

• מכירת 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.10. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.2 התוצאות בשנת 2023

החברה סיימה את שנת 2023 בהפסד בסך של 698 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של 523 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון הרביעי של שנת 2023 הסתכם לסך של 298 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך 114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.10.1 להלן.

1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה⁴

נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁶			רווח (הפסד) ברמת החברה ⁵			שיעור החזקה בהון ליום 31 בדצמבר 2023	
רווח (הפסד) בשנת			תרומה לרווח (הפסד) בשנת				
2021	2022	2023	2021	2022	2023		
מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח				
7 577	7 919	(530)	7379	7 580	(342)	66.7%	נכסים ובניין
27	157	134	12	65	(110)	35.6%	סלקום
140	(87)	9-	62	(39)	(103)		מהדרין ⁸
18	243	(31)	11	146	(19)	59.9%	אלרון ¹⁰
			44	(11)	8		אחרים
			508	741	(566)		סך הכל
			(28)	(23)	(17)		הוצאות ניהול ומיסים במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.4 להלן):
			(215)	(195)	(108)		הוצאות ניהול
			-	-	(7)		הוצאות מימון, נטו
			265	523	(698)		הוצאות מסים (ראה באור 2.6. נ. לדוחות הכספיים) רווח נקי (הפסד)

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 המוחזקות, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממנימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקות 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 המגזרים.

7 יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לדוחות הכספיים.

8 לפרטים אודות מכירת החזקות החברה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 3.ב.10.א. לדוחות הכספיים.

9 לאור מכירת דסק"ש את החזקותיה במהדרין, במהלך שנת הדוח כאמור בהערה 8 לעיל, נתוני תוצאות מהדרין לשנת 2023 לא הוצגו.

10 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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	2023
	מיליוני ש"ח		
<p>הקיטון בהוצאות ניהול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מ: קיטון בהוצאות שכר כתוצאה מהתייעלות שנקטה החברה, קיטון בהוצאות ביטוח נושאי משרה בחברה וקיטון בהוצאות משפטיות.</p> <p>הקיטון בהוצאות ניהול בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מ: קיטון בהוצאות שכר בסך של 6 מיליון ש"ח, כתוצאה מהתייעלות שנקטה החברה ומנגד גידול בהוצאות בגין תרומות ועבור תשלום מבוסס מניות בגין הענקת אופציות לנושאי משרה בחברה.</p>	(28)	(23)	(17)
<p>הקיטון בהוצאות מימון, נטו בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> רווח נטו בסך 3 של מיליון ש"ח בשנת 2023 משיערוך בטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, בהשוואה להפסד נטו בסך של 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 24 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב של החברה הצמודות למדד וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד הידוע בשנת 2023 בשיעור של 3.3%, בהשוואה לעליות המדד הידוע בשיעור של 5.3% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן כתוצאה מירידה בחוב ברוטו של החברה; קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 33 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה בקיזוז עליה בשיעור הריבית על אגרות חוב (בסדרות י' ו-יא') של החברה בעקבות חריגת החברה באמות מידה פיננסיות, המזכות את מחזיקי אגרות החוב האמורות בתוספת ריבית; בשנת 2023 רשמה החברה רווח בסך 5 מיליון ש"ח מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה יא'). <p>הקיטון בהוצאות מימון, נטו בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> הפסד נטו בסך של 22 מיליון ש"ח בשנת 2022 משיערוך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, לעומת רווח נטו בסך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 17 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות החברה הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעליות המדד בשנת 2022 בשיעור של 5.3%, בהשוואה לעליות המדד בשיעור של 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד; קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 36 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקיטון בחוב של החברה; קיטון בהכנסות המימון, נטו בסך של 2 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת הנכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל ירידה ביותרות הנכסים הצמודים לשער הדולר; גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, בשל רישום הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה בגין משרדי החברה המושכרים החל מחודש ינואר 2022 בשכירות משנה; בשנת 2021 רשמה החברה הפסד בסך של 38 מיליון ש"ח בגין החלפת סדרות אגרות חוב. 	(215)	(195)	(108)
סך הכל	(243)	(218)	(125)

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 החזקה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 12 במרס 2024¹¹

תמהיל החזקות על-פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת		% מסך החזקות
1	נכסים ובניין (נדל"ן)	48%
2	סלקום (תקשורת)	43%
3	אלרון (טכנולוגיה)	8%
	כל שאר החזקות	1%
סך הכל		100%

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאוחד		חברה	
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
מיליוני ש"ח			
14,683	11,560	563	51
33,166	29,443	5,066	3,513
11,677	9,552	886	596
24,902	22,162	2,704	1,803
2,362	1,710	2,362	1,710
8,264	7,281		

נכסים שוטפים
 סך הכל נכסים
 התחייבויות שוטפות
 סך הכל התחייבויות
 הון המיוחס לבעלים של החברה¹²
 סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 12 במרס 2024
מיליוני ש"ח		
(2,646)	(1,754)	(1,728)
827	72	79
(1,819)	(1,682)	(1,649)
2.2	2.0	1.8

התחייבויות פיננסיות¹³
 יתרות נכסים נזילות¹⁴
 חוב נטו
 משך חיים ממוצע של התחייבויות

11 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 הספריים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים). השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

12 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

13 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה / נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.

14 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**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022			2023			
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח						
(2,043)	(2,825)	782	(1,819)	(2,646)	827	יתרה לתחילת שנה
21	-	21	-	-	-	סיווג השקעה אחרת לזמן ארוך לנכסים נזילים
80	-	80	2	-	2	דיבידנדים מחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.3.2 להלן)
311	-	311	-	-	-	תמורה נטו מממוש מניות סלקום
26	-	26	-	-	-	תמורה נטו מממוש השקעה שאינה שוטפת
-	-	-	245	-	245	תמורה נטו ממכירת מהדרין
-	-	-	53	-	53	תמורה ממכירת אפסילון
-	-	-	(4)	-	(4)	רכישת חברת אפסילון חיתום
-	-	-	5	-	5	תמורה ממכירת MNI
-	-	-	3	-	3	תמורה ממכירת ברטן
-	-	-	(45)	-	(45)	רכישת מניות נכסים ובניין
-	283	(283)	-	816	(816)	פירעון חוב פיננסי - קרן
-	77	(77)	-	173	(173)	פירעון חוב פיננסי - ריבית
-	-	-	5	45	(40)	רכישה עצמית של אגרות חוב
1	-	1	-	-	-	פירעון הלוואות MNI
(1)	-	(1)	-	-	-	דמי הסכמה נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול, מסים ואחרות, נטו משינוי ביתרות זכאים וחייבים
(21)	-	(21)	(16)	-	(16)	מימון - הכנסות ריבית, שיערוך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה
(193)	(181)	(12)	(111)	(142)	31	יתרה ליום 31 בדצמבר
(1,819)	(2,646)	827	(1,682)	(1,754)	72	

⁽¹⁾ 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			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
-	71	-	אלרון ⁽¹⁾
8	8	1	אפסילון
3	1	1	אחרים
11	80	2	סך הכל

⁽¹⁾ לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך של 96.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 58 מיליון ש"ח) והגשת בקשה לבית משפט על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, לחלוקת דיבידנד נוסף, במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר), 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 דירקטוריון זה.

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 12 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	
דירוג il/BBB- (Credit Watch)	דירוג il/BBB- (Credit Watch)	(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 - 422 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 80%	השווי הנכסי הנקי - 487 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 78%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק"ש ⁽²⁾ 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 - 80%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 78%	(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 - 49%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 49%	(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 - 49%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 49%	(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 ⁽³⁾ .
אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 70 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים בידי דסק"ש (סולו) - 48 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסק"ש (סולו) ⁽⁴⁾ אמצעים נזילים מספיקים לצורך תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב (סדרה יא').

⁽¹⁾ תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים (ב)-(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).

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

⁽⁴⁾ דסק"ש (סולו) - לא כולל חברות מטה בבעלות מלאה.

- 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 (סדרות י' ו-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 עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, החל מיום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל-5.55% ומ-3.65% ל-4.15%, בהתאמה.

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 (המשך)

- בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג il/BBB (Stable) לדירוג il/BBB (Watch Negative). בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.
 - ביום 6 בנובמבר 2023, הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BBB (Watch Negative) ל-il/BB+ (Negative). בעקבות הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 6 בנובמבר 2023, משיעור של 5.55% ל-6.05% ומשיעור של 4.15% ל-4.65%, בהתאמה.
 - ביום 21 בדצמבר 2023, העלתה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BB+ (Negative) ל-il/BBB- (Credit Watch). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 21 בדצמבר 2023, משיעור של 6.05% ל-5.80% ומשיעור של 4.65% ל-4.40%, בהתאמה.
 - נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה באמת המידה הקבועה בסעיף (ג) לעיל, של יחס בין החוב הפיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות העמידה באמות המידה כאמור ירד שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, ביום 14 במרס 2024, משיעור של 5.80% ל-5.30% ומשיעור של 4.40% ל-3.90%, בהתאמה.
- במידה שיחול שיפור במחירי ניירות הערך של החברות המוחזקות על-ידי החברה בשווקי ההון ברבעונים הבאים, יעלה השווי הנכסי ותיתכן הפחתה בתוספות הריבית כאמור בסעיף (ב) לעיל.
- בנוסף, ככל שתחול עליה בדירוג אגרות החוב של החברה, לדירוג il/BBB ומעלה, תוספת הריבית תפחת כאמור בסעיף (א) לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 1.ג.13. לדוחות הכספיים.

1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותה לפי מועדי פירעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 14 במרס 2024 (אסמכתא מספר 022459-01-2024) 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 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בעלותה המלאה

דוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גירעון בהון החוזר וכן, נכללת בדוחות הכספיים של החברה הפניית תשומת לב של רואה החשבון המבקר, לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים, בדבר מצבה הכספית של החברה ותוכניותיה בקשר לפירעון התחייבויותיה, התלויות, בין היתר, בהשלמת מכירת החזקות החברה בסלקום, אשר כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם (כאמור בבאור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים), אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. בהתאם לאמור בבאור, ככל שעסקה כאמור לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לוחות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור, עשויים להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (בין היתר, בגין השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף 1.1 לעיל). עם זאת, מעריכה הנהלת החברה, כי החברה תוכל להוציא את תכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן.

לאור זאת, מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025. דירקטוריון החברה סקר את התחייבויות החברה וצרכי המזומנים שלה וכן את המקורות הצפויים לתשלומם אשר נכללו במסגרת דוח תזרים המזומנים החזוי, את סבירותם, היקפם, והעיתוי הצפוי לקבלתם ומצא כי ההנחות והתחזיות המפורטות במסגרת תזרים המזומנים החזוי, הינן סבירות.

את המידע המובא בסעיף זה יש לקרוא עם הדוח התקופתי בכללותו ובפרט יחד עם באור 1.ב. לדוחות הכספיים, בדבר מצבה הכספית של החברה

המקורות שהחברה נדרשת להם, מעבר ליתרות הנכסים הנוזלים של החברה, על מנת לעמוד בשימושים בתקופות התחזית מסתכמים: (א) בשנת 2024 בסכום של 0.6 מיליארד ש"ח (סכומים המיוחסים לפירעון אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו קבוע לתשלום בחודש דצמבר 2024; (ב) בשנת 2025 בסכום של 0.6 מיליארד ש"ח, כפי שמוצג להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.6 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)

החברה מעריכה כי מקורות עיקריים שישמשו אותה בשנות תחזית התזרים, המוצגת להלן לפירעון החוב כוללים:

- (א) קבלת דיבידנדים מאלרון, בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך 58 מיליון ש"ח ודיבידנד נוסף מהפחתת הון, הכפוף לאישור בית משפט ולאישור נוסף של דירקטוריון אלרון, בסך של כ- 77 מיליון ש"ח;
- (ב) תמורה ממכירת החזקות החברה במניות סלקום בסך של כ-923 מיליון ש"ח (ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים);
- (ג) בחינת חלופות מימון;
- (ד) גיוס הון וחוב;

1 בינואר 2025 עד 31 בדצמבר 2025	1 בינואר 2024 עד 31 בדצמבר 2024
456	72
-	58
-	77
-	923
-	10
24	32
165	-
<u>645</u>	<u>1,172</u>

מקורות

יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾
 דיבידנד מאלרון שהתקבל (ראה באור 2.ו.3. לדוחות הכספיים)
 דיבידנד צפוי מהפחתת הון באלרון (ראה באור 2.ו.3. לדוחות הכספיים)
 מימוש החזקות החברה בסלקום (ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים)⁽²⁾
 החזר הטלים
 הכנסות ריבית
 מקורות אחרים נדרשים לצורך מימון השימושים⁽³⁾
סך הכל מקורות

**התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת**

14	14
-	7
571	571
55	85
-	39
<u>640</u>	<u>716</u>
<u>5</u>	<u>456</u>

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 מס הכנסה (ראה באור 1.ו.26. לדוחות הכספיים)
תזרים מזומנים לפעילות מימון⁽³⁾
 פירעון קרן אג"ח⁽⁴⁾
 פירעון ריבית אג"ח⁽⁴⁾
 רכישה עצמית של אגרות חוב (ראה באור 3.ג.13. לדוחות הכספיים)
סך הכל שימושים
יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה

- (1) יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר.
- (2) ככל שעסקת סלקום כאמור לא תושלם, בין היתר, לאור אי התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם שהתקיימותם כאמור אינה בשליטתה המלאה של החברה, מקורותיה של החברה לגישור הסכומים, שלא יתקבלו במסגרת השלמת העסקה, הינם בין היתר, הנזלת מניות סחירות, מחזור חוב, ביצוע מהלכים הוניים, וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות 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 או יותר. בהקשר זה יצויין, כי לדסק"ש שליטה בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.6 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)

(2) (המשך)

- הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה, בדרך של הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב (סדרות ו', י ו-יא') של החברה - ביום 5 בנובמבר 2023, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה - אגרות החוב (סדרה יב') ("אגרות החוב (סדרה יב')"), מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 24 במאי 2022 שתירשמה למסחר בבורסה ("אגרות החוב"), בדרך של הצעת רכש חליפין אשר תופנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, באופן יחסי (פרו-רטה) בין הסדרות ("הצעת רכש החליפין"), אשר מטרתה הארכת מח"מ החוב של החברה ושיפור התזרים שלה בשנתיים הקרובות. היענות להצעת הרכש החליפין כאמור צפויה לדחות את מועדי הפירעון של סכומי חוב שפרעונים בשנת 2024. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה להשהות את בחינת הצעת רכש החליפין כאמור. עם זאת, ככל שהעסקה לא תושלם, החברה תשקול בשנית את המהלך האמור או מהלכים דומים אחרים.
 - גיוס הון מבעלי המניות הקיימים של החברה - החברה תבחן עסקאות שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. בחודש נובמבר 2023 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפעול לביצוע גיוס הון, בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה שלא לבצע, בשלב זה, את הנפקת הזכויות. ככל שהעסקה לא תושלם, תשוב החברה ותבחן את הצורך בביצועה של הנפקת הזכויות.
 - דיבידנדים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד (לפרטים אודות יתרות הרווחים הראויים לחלוקה של החברות המוחזקות על-ידי החברה, ראה סעיף 1.6.4 להלן ואודות מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות עליהן, ראה סעיפים 8.3, 8.2 ו-9.4 לחלק א' בדוח התקופתי, וכן באור 3.ז. לדוחות הכספיים). יצוין כי אין ודאות בדבר יכולתן של החברות המוחזקות לחלק דיבידנד וקבלת החלטה כאמור, אשר תלויה בין היתר בצרכי המזומנים ובתכניות העבודה שלהן וכפופה לקבלת אישורי אורגני החברות המוחזקות, שהינן חברות ציבוריות.
- (3) מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים בהינתן השלמת ההסכם מכירת החזקותיה בסלקום, מעבר לאמצעייה הנזילים ליום 31 בדצמבר 2023, הינם, בין היתר, מחזור חוב, הנזלת מניות סחירות וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות שיכול וישולמו לחברה.
- (4) דוח התזרים החזוי של החברה מוצג לפי לוחות סילוקין הסכמיים של התחייבויות החברה נכון למועד פרסום דוח מיידי זה.

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

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

1.6.3 **מקורות המימון בחברה (המשך)**

1.6.3.6 **דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)**

(5) להלן פירוט פרעונות של ההלוואות ואגרות החוב (על בסיס לוחות הסילוקין ההסכמיים של החברה, כולל הפרשי ריבית והצמדה על בסיס מדד ידוע למועד פרסום הדוח):

שנת 2025				שנת 2024					
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
247	-	-	-	247	-	-	-	קרן	אג"ח ו'
12	-	-	-	24	-	-	-	ריבית	
283	-	-	-	283	-	-	-	קרן	אג"ח י'
15	-	15	-	23	-	23	-	ריבית	
41	-	-	-	41	-	-	-	קרן	אג"ח יא'
6	-	6	-	7	-	7	-	ריבית	
571	-	-	-	571	-	-	-	קרן	סך הכל
33	-	21	-	54	-	30	-	ריבית	
604	-	21	-	625	-	30	-		סך הכל

סדרות אגרות החוב ו', י', ו-יא' הוצעו לציבור ורשומות למסחר בבורסה. תשלומי הריבית כוללים את סכומי הריבית המחושבת בהתאם ללוחות הסילוקין.

תזרים המזומנים החזוי, הנתונים הנכללים בו, לרבות מקורות אחרים הנדרשים לתקופת תזרים המזומנים החזוי, מהווים אומדן למקורות הנדרשים, וההנחות וההערכות שבבסיסן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה והסיכויים לקבלת האישורים הדרושים; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פירעון אגרות החוב של החברה.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים במהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי ההחזקות הסחירות של החברה; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה וחברות מוחזקות עיקריות, ובשערי מניות נכסים ובניין, סלקום (ככל שמכירת החזקות החברה בה לא תושלם), ואלרון, בעיקר לצורך ביצוע מהלכים פיננסיים; הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מחברות הקבוצה; אי השלמת מהלכים עסקיים משמעותיים אחרים בחברה ו/או בחברות מוחזקות; והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה (אשר תוארו בסעיף 21 לחלק א' לדוח התקופתי).

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

1.6.4 יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁵
 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 בדצמבר 2023

חברות מוחזקות			
מיליוני ש"ח			
אלרון¹⁷	סלקום	נכסים ובניין	החברה¹⁶
98	1,469	1,568	(175)

1.6.5 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה¹⁸

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1,231	1,517	2,362
265	523	(698)
(20)	199	24
41	117	(22)
1	-	-
-	3	43
(1)	3	1
1,517	2,362	1,710

יתרה לתחילת השנה
שינויים בתקופה
 רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
 קרנות הון מהפרשי תרגום
 קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קרנות גידור
 קרנות שיערוך
 קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
 יתרה לסוף השנה

15 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 5, 8.3 ו-9.4 לחלק א' בדוח התקופתי, וכן באור 3.ז. לדוחות הכספיים. כמו-כן על החברות האמורות, כמו גם על חברות מוחזקות שלהן, חלות מכח דין, הסכמים או היתרים מגבלות שונות לעניין חלוקות דיבידנד.
 16 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2023 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.
 17 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך של 96.5 מיליון ש"ח, והחלטת דירקטוריון אלרון, בחודש פברואר 2024, לפעול להגשת בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף בסך של 35 מיליון דולר, ראה סעיף 1.1 לעיל.
 18 ראה גם סעיף 1.7 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

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

צמוד למדד	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	לא צמוד	פריטים לא כספיים	סך הכל	
מיליוני ש"ח					
-	-	-	10	10	נכסי זכויות שימוש
-	-	-	26	26	נדל"ן להשקעה
-	-	-	2	2	רכוש קבוע
-	-	-	2,497	2,497	השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.7.2 להלן)
-	-	6	-	6	חייבים ויתרות חובה
-	1	-	-	1	השקעות בבטוחות סחירות
-	-	-	923	923	השקעה בחברה מוחזקת המסווגת כמוחזקת למכירה
-	6	65	-	71	מזומנים ושוי מזומנים
-	7	71	3,458	3,536	סך הכל נכסים
491	-	1,264	-	1,755	אגרות חוב (כולל חלויות)
31	-	1	-	32	התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות)
-	-	-	20	20	התחייבויות מס נדחות
7	-	9	-	16	זכאים ויתרות זכות
-	-	3	-	3	הפרשות שוטפות
529	-	1,277	20	1,826	סך הכל התחייבויות
(529)	7	(1,206)	3,438	1,710	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2023
(1,046)	4	(937)	4,341	2,362	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור 1.6.ה. לדוחות הכספיים.

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.7.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

מיליוני ש"ח	
4,183	יתרה לתחילת שנה
(555)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(1)	דיבידנדים מחברות מוחזקות
(133) ⁽²⁾	שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישת השקעות
(304) ^{(3),(4)}	שינוי בהשקעות כתוצאה ממכירת השקעות ⁽¹⁾
(33) ⁽⁵⁾	שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון
(3)	שינויים אחרים (בעיקר שיערוך חברות הנמדדות בשווי הוגן)
3,420	יתרה לסוף שנה

⁽¹⁾ כולל השפעת מימוש ופקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
⁽²⁾ בדבר רכישת 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין בשנת 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.
⁽³⁾ בדבר מימוש החזקות החברה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.
⁽⁴⁾ בדבר מימוש החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.
⁽⁵⁾ כולל, בין היתר, קרן בגין שיערוך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה בסך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 1.10.ב.3. לדוחות הכספיים, וסעיף 1.10.2 להלן.

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

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)

1.6.7.2 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי¹⁹ ורמת המינוף²⁰ ליום 31 בדצמבר 2023:

שוי נכסי ²¹	שוי מאזני מיליוני ש"ח	שיעור החזקה
1,077	2,202	66.7%
877	923	35.6%
193	273	59.9%
4	4	53.9%
12	12	12.2%
5	5	23.8%
1	1	
2,169	3,420	

חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני

נכסים ובניין

סלקום²²

אלרון

אפסילון חיתום

אמקו

חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן

Mustang Mezzanine Fund, LP

אחרים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 12 במרס 2024
2,395	2,169	2,071
(1,819)	(1,682)	(1,649)
576	487	422
76%	78%	80%
76%	77%	79%

שווי נכסי²¹

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2)

סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]¹⁹

רמת מינוף - [LTV]²⁰ ממוצעת

רמת מינוף - [LTV]²⁰ ליום

19 Net Asset Value - NAV - מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו שווי 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.

20 רמת המינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. רמת מינוף [LTV] מחושבת בהתבסס על שוויין של החברות הרשומות למסחר בבורסה. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

21 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).

22 מוצג ככס מוחזק למכירה.

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 שההחזקה הנותרת 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 הכללים לעיל 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 שבתוקף - 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)

לשלושה חודשים שהסתיימו		לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023
במיליוני ש"ח			
(169)	(470)	1,456	(932)
-	-	-	(1)97
(18)	(65)	153	43
(1)	(11)	(3)172	11
(186)	(546)	1,789	(786)
(125)	(345)	727	(630)

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

⁽¹⁾ לפרטים בדבר שיערוך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה, חלק החברה בקרן שיערוך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים וסעיף 1.10.2 להלן.

⁽²⁾ נובע בעיקר משינויים בשער החליפין של הדולר, ראה באור 1.ו.1. לדוחות הכספיים.

⁽³⁾ 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.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
 1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשלושה חודשים שהסתיימו		לשנה שהסתיימה	
בדצמבר		ביום 31	
2022	2023	2022	2023
במיליוני ש"ח			
(114)	(298)	523	(698)
(55)	(172)	933	(234)
(169)	(470)	1,456	(932)
(5)(2)(1)(497)	(1)(283)	(5),(4)632	(1)(836)
40	(3)(285)	(67)	(3),(2)(565)
(0.8)	(2.1)	3.7	(4.9)

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
 רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
 רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה
 רווחים (הפסדים) מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
 רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
 רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

- (1) כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בשנת 2023 בסך 883 מיליון ש"ח, חלק החברה 483 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי של שנת 2023 הפסד בסך 284 מיליון ש"ח, חלק החברה 155 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 הפסד בסך 469 מיליון ש"ח, חלק החברה 257 מיליון ש"ח. ראה באור 7.ב. לדוחות הכספיים.
- (2) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו מעסקת מכירת מלוא החזקות החברה במהדרין לבין ערכה בספרים, ראה באור 10.ב.3.א. לדוחות הכספיים.
- (3) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום בסך 267 מיליון ש"ח, חלק החברה 157 מיליון ש"ח, בגין פער התמורה נטו לאחר התאמות מעסקת מכירת מלוא החזקות החברה בסלקום לבין ערכה בספרים, ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים.
- (4) כולל רווח בגין שיערוך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 851 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 538 מיליון ש"ח.
- (5) כולל רווח מעסקת קרטיהיל, בסך של 322 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 193 מיליון ש"ח. ראה באור 10.א.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.10.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
-	(157)	כרוכים בתזרים מזומנים -
-	(115)	הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום
-	68	הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין
-	33	רווח ממכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה
12	10	רווח ממכירת זכויות במקרקעין בחדרה
-	5	רווח נטו ממכירת אופציה והשבת מקרקעין במהדרין
170	-	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב דסק"ש
51	-	רווח ממכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין
193	-	רווח נטו מפיקדון של הרוכשת בגין אי השלמת עסקת מכירת מגדל 10 Bryant Park
		רווח מעסקת קרטיהיל
		אינם כרוכים בתזרים מזומנים²³-
(257)	(483)	ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים
(178)	(111)	עדכון השווי של מגדל 10 Bryant Park, נטו
-	(12)	הפרשה חד פעמית לתביעות משפטיות, נטו בסלקום
295	129	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בגב-ים
-	43	רווח מהחלפת מניות גב-ים באגרות חוב נכסים ובניין
538	-	רווח משיעורן השקעה במניות גב-ים במועד העליה לשליטה בגב-ים
(99)	-	זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG
76	-	עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כולל השפעות הסכם מכירה)

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 בשנת 2023 בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע של מהדרין בצריפין לנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.1 לעיל ובאור 10.ב.ב. לדוחות הכספיים.
- בשנת 2023 רכשה החברה כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ- 66.7%. כתוצאה מהרכישות האמורות, החברה רשמה בשנת 2023 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 84 מיליון ש"ח.
- בחודש נובמבר 2023, ביצעה נכסים ובניין עסקאות החלפה במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין. בגין העסקאות האמורות, החברה רשמה בשנת 2023 רווח בסך של 43 מיליון ש"ח וקרן הון בחובה בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 102 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ו.1.3. 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 דסק"ש בתוצאות מגזר נכסים ובניין בשנת 2023 הסתכם בהפסד של 342 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 580 מיליון ש"ח בשנת 2022.

חלק החברה בתוצאות שנת 2023 כולל: רווח בגין מכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה בסך 68 מיליון ש"ח; הפסד נטו משיערוך מגדל Bryant Park 10 בסך של 111 מיליון ש"ח; הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 483 מיליון ש"ח; רווח בגין מכירת זכויות במקרקעין בחדרה בסך 33 מיליון ש"ח; ורווח מהחלפת מניות גב-ים באגרות חוב של נכסים ובניין בסך 43 מיליון ש"ח.

חלק החברה בתוצאות שנת 2022 כולל: רווח בגין שיערוך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העליה 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 פרויקט 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 Bryant Park 10 בסך של 178 מיליון ש"ח; רווח נטו בסך של 51 מיליון ש"ח מפיקדון של הרוכשת שנשאר בידי נכסים ובניין, בעקבות אי השלמת עסקת מכירת מגדל Bryant Park 10; ורווח בסך של 170 מיליון ש"ח בגין מכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין.

לאור הליכי מימוש פעילויות הנדל"ן המניב בישראל ומגדל Bryant Park 10 המוחזקים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בBAOR 1.0 א.ו-1.0 ב.1. לדוחות הכספיים, הפעילויות האמורות מוצגות בדוחות רווח והפסד של נכסים ובניין כפעילויות מופסקות.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין²⁴

הסבר	לשנת 2021 מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	לשנת		רווח מעליה לשליטה בגב-ים
			2022 ²⁵	2023	
	-		851	-	
ראה באור 1.7 ב. לדוחות הכספיים.	-	88.3	469	883	הפסד מירידת ערך מוניטין
הקיטון בחלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות נטו בשנים 2022 ו-2023 בהשוואה לשנת 2021 נובע בעיקר מחלקה של נכסים ובניין בתוצאות גב-ים עד למועד איחודה לראשונה בחודש מרס 2022. לאחר מועד האיחוד תוצאותיה של גב-ים מאוחדות בדוחות רווח והפסד.	444	(63.8)	58	21	חלק נכסים ובניין ברווח של חברות מוחזקות, נטו
ראה, סעיף 1.10.1 לעיל ובאור 1.0 א.1. לדוחות הכספיים.	-	(60.9)	1,115	436	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	-	42.0	533	757	הכנסות מהשכרת נכסים
	-	43.1	455	651	NOI מפעילות נמשכת ²⁶
בשנת 2022 כולל מימוש קרקע בחברת בת של נכסים ובניין בסך 358 מיליון ש"ח. בשנת 2023 כולל מימוש קרקעות בסך 281 מיליון ש"ח (ראה באור 1.0 א.1. לדוחות הכספיים).	44	(17.3)	416	344	הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
הגידול בשנים 2023 ו-2022 נובע מאיחוד תוצאות גב-ים החל ממועד העליה לשליטה ומימוש קרקע כמפורט לעיל.	66	(19.2)	923	746	EBITDA ⁻²⁷ פעילויות נמשכות
בשנת 2023 סעיף זה כולל את פעילות הנדל"ן בחו"ל בסך 129 מיליון ש"ח. סעיף זה כולל בשנת 2022 את פעילות הנדל"ן בחו"ל בסך של 126 מיליון ש"ח ופעילות הנכסים המניבים בישראל בסך של 1 מיליון ש"ח. בשנת 2021 סעיף זה כלל את פעילות הנדל"ן בחו"ל, בסך של 127 מיליון ש"ח ופעילות המסחר בישראל, בסך של 10 מיליון ש"ח.	137	1.6	127	129	EBITDA ⁻²⁷ פעילות מופסקת
	203	(16.7)	1,050	875	סך הכל EBITDA
	264	מעבר להפסד	1,514	(199)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

24 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.
 25 התאמה לא מהותית של מספרי השוואה: ראה באור 2. כב. לדוחות הכספיים.
 26 הכנסות מהשכרת נכסים בניכוי החזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.
 27 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	לשנת	לשנת		רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
	2021	גידול	2022 ²⁵		2023
	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	
בשנת 2023 כולל הפסד מפעילות המגדל בסך 199 מיליון ש"ח הכולל הפחתה נטו מירידת ערך ההשקעה במגדל בסך 195 מיליון ש"ח. בשנת 2022: כולל הפסד מפעילות המגדל בסך 138 מיליון ש"ח, הכולל הפחתה נטו מירידת ערך ההשקעה במגדל בסך 282 מיליון ש"ח, בקיזוז הכנסה נטו מחילוט הפיקדון, בשל אי השלמת מכירת המגדל בסך 80 מיליון ש"ח; מרווח מפעילות מופסקות בתחום הנדל"ן המניב בתחום המסחר, כתוצאה מרישום נכס מס נדחה בסך 65 מיליון ש"ח ומהפסד בסך 36 מיליון ש"ח, מעדכון השווי על פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס והשפעת המכירה. בשנת 2021 כולל הפסד מפעילות המגדל בסך 96 מיליון ש"ח מפעילות פרויקט הטיבולי בסך 61 מיליון ש"ח ומרווח ממימוש נכסים המניבים בתחום המסחר בסך 533 מיליון ש"ח.	376	82.6	(109)	(199)
השינוי בהוצאות המימון בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מ: 1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך 139 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 162 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, החל ממועד איחודה לראשונה של גב-ים מיום 8 במרס 2022; 2. הוצאות ריבית בסך של 230 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהגידול בחוב ברוטו של נכסים ובניין; 3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 71 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2023 המדד הידוע עלה בכ-3.3% בהשוואה לעליה של 5.3% בשנת 2022; 4. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 4 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 6 מיליון ש"ח בשנת 2022 מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר; 5. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 35 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהעלאת ריבית בנק ישראל; 6. בשנת 2023 כולל רווח בסך 65 מיליון ש"ח בגין החלפת מניות גב-ים בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין, ראה באור 1.3.1.2. לדוחות הכספיים; 7. בשנת 2022 כלל רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 33 מיליון ש"ח.	146	(15.4)	397	336

- 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	לשנת	לשנת		מיליוני ש"ח	
	2021	גידול	2022 ²⁵		2023
	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		
השינוי בהוצאות המימון בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נובע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> 1. הוצאות מימון נטו בסך של 164 מיליון ש"ח, כתוצאה מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022; 2. הוצאות ריבית בסך של 201 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 74 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2022 המדד הידוע עלה בכ- 5.3% בהשוואה לעליה של 2.4% בשנת 2021; 4. הפסד מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 6 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסה בסך של 60 מיליון ש"ח בשנת 2021; 5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 33 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 6. בשנת 2021 נכלל רווח מניירות ערך בסך של 19 מיליון ש"ח; 7. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך 13 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 				הוצאות מימון נטו (המשך)	
בשנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך 169 מיליון ש"ח. בשנת 2022 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 260 מיליון ש"ח, מס בסך 77 מיליון ש"ח ממימוש קרקע (ראה לעיל) והוצאות מס בסך של 9 מיליון ש"ח בגין רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה.	19	(53.6)	375	174	הוצאות מסים על ההכנסה
	577	מעבר להפסד	919	(530)	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר נכסים ובניין בתקופת הדוח, ראה באור 1.ו.3. 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 דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום בשנת 2023 הסתכם בהפסד של 110 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בשנת 2022 בסך של 65 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות שנת 2023 כולל: הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום בסך של 157 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות מעסקת מכירת סלקום לבין שווי ההשקעה בסלקום בספרי החברה; והוצאה חד פעמית בגין הפרשה לתביעות משפטיות, נטו בסך 12 מיליון ש"ח.

תוצאות סלקום מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	לשנת 2021 מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	לשנת		
			2022	2023	
			מיליוני ש"ח		
הכנסות משירותים	2,939	3.4	3,111	3,217	הגידול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מגידול בהכנסות משירותים במגזר הנייח והנייד, אשר קוזה חלקית מירידה בהכנסות מהתחשבות בין חברות התקשורת ("דמי קישור גומלין"). הגידול בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מגידול בהכנסות מחבילות סלולר ומשירותי נדידה ומגידול בהכנסות מהמגזר הנייח (שירותי אינטרנט וטלוויזיה).
הכנסות מציוד קצה	1,161	(0.7)	1,189	1,181	הקיטון בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מירידה בהכנסות מציוד קצה במגזר הנייד אשר קוזה חלקית מעליה בהכנסות מציוד קצה במגזר הנייח. הגידול בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מעליה בהכנסות מציוד קצה במגזר הנייד ובמגזר הנייח.
סך הכנסות	4,100	2.3	4,300	4,398	
עלות המכירות והשירותים	(2,963)	0.8	(3,034)	(3,059)	הגידול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מגידול בעלויות פעילות מכירה של דקות למפעילים בינלאומיים, פחת רשת והוצאות בגין מיזם חשמל שקוזה חלקית מקיטון בעלויות דמי קישור גומלין. הגידול בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מגידול בעלויות רכישת שרותי אינטרנט מספקי התשתית, מגידול בעלויות שירותי נדידה כתוצאה מגידול בפעילות, וכן מגידול בעלויות ציוד קצה כתוצאה מגידול במכר ציוד קצה.
רווח גולמי	1,137	5.8	1,266	1,339	
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	27.7%		29.4%	30.4%	
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והפסדי אשראי	(972)	5.3	(952)	(1,002)	הגידול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מגידול בהוצאות שכר, עמלות משווקים, הוצאות פחת ומגידול בהוצאות שווק ופרסום כתוצאה מעליה במכירות. הקיטון בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2020 נבע בעיקר מירידה בהוצאות פחת, בין היתר בעקבות שינוי אומדן אורך החיים של לקוחות המגזר הנייד והמגזר הנייח.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	44	מעבר להוצאות, נטו	44	(4)	בשנת 2023 ההוצאות האחרות כוללות בעיקר הוצאה חד פעמית בסך 46 מיליון ש"ח בגין תביעות משפטיות שקוזה מהכנסות ריבית ממכירת ציוד קצה והכנסות מרווחים בפרויקטים מתמשכים. בשנת 2022 ההכנסות האחרות הינן בעיקר בגין ביצוע עבודות קבלנות של פריסת סיבים אופטיים בסך 15 מיליון ש"ח; הכנסות מעבודות תחזוקה ל-IBC בסך 7 מיליון ש"ח; קיטון בהפרשה לתביעה בסך 10 מיליון ש"ח; והכנסות מריבית בגין מכירת ציוד קצה באשראי בסך 11 מיליון ש"ח. בשנת 2021 ההכנסות האחרות הינן בעיקר בגין ביצוע עבודות קבלנות של פריסת סיבים אופטיים בסך 39 מיליון ש"ח.
רווח תפעולי	209	(7.0)	358	333	

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

הסבר	לשנת 2021 מיליוני ש"ח	גידול (קטיון) %	לשנת		Adjusted EBITDA ²⁸
			2022	2023	
הגידול בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מהגידול בהכנסות וברווח הגולמי. הגידול בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מהגידול בהכנסות ומהתייעלות תפעולית.	1,133	6.3	1,197	1,272	
	27.6%		27.8%	28.9%	שיעור ה- Adjusted EBITDA מסך ההכנסות
הקטיון בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נבע בעיקר מעליה במדד נמוכה יותר בשנת 2023, מקטיון בהוצאות ריבית כתוצאה מחוב ממוצע נמוך יותר, ומגידול בהכנסות ריבית על פקדונות.	(165)	(9.7)	(155)	(140)	הוצאות מימון, נטו
הקטיון בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מקטיון בהוצאות הנובע מירידה בחוב הממוצע, בקיזוז גידול בהוצאות הפרשי הצמדה על אגרות החוב הצמודות למדד.	(12)	24.4	(45)	(56)	הכנסות (הוצאות) מסים
השינוי בהכנסות (הוצאות) מסים בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 ובשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021 נבע בעיקר מהשינויים ברווח (הפסד) לפני מס.	27	(14.6)	157	134	רווח נקי המיוחס לבעלים של סלקום

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

שינוי % גידול (קטיון)	לשנת	
	2022	2023
3.0	3,452	3,555
(2.9)	28.9%	29.2%
48.9	47.5	
2.3	257	263
8.4	323	350
37.8	188	259

במגזר הנייד:

מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)
 שיעור נטישה
 הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)²⁹

במגזר הנייח:

מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלוויזיה (באלפים)
 מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)
 מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הסיבים (באלפים)

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר סלקום בתקופת הדוח, ראה באור 2.10. לדוחות הכספיים.

28 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.
 29 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 ונכסים 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 - פעילות מופסקת	
<p>בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין בתמורה נטו לסך של 245 מיליון ש"ח.</p> <p>תוצאות מהדרין מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים.</p> <p>חלק החברה בתוצאות מגזר מהדרין בשנת 2023 הסתכם בהפסד של 103 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד של 39 מיליון ש"ח בשנת 2022.</p> <p>חלק החברה בתוצאות מגזר מהדרין בשנת 2023 כלל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו ממכירת מהדרין לבין שווי ההשקעה במהדרין בספרי החברה, ורווח נטו בסך של 10 מיליון ש"ח בגין מכירת אופציה לזכויות חכירה באשקלון על-ידי מהדרין.</p> <p>חלק החברה בתוצאות שנת 2022 כלל רווח נטו בסך של 12 מיליון ש"ח בגין הסכם השבת מקרקעין באשקלון על-ידי מהדרין.</p>	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.12 ניתוח התוצאות העיסקיות על בסיס רבעוני

ברבעון הרביעי של שנת 2023 רשמה החברה הפסד בסך של 298 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל של שנת 2022.

התוצאות ברבעון הרביעי של שנת 2023 כוללות את חלק החברה ב: הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום בסך 157 מיליון ש"ח בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות מעסקת מכירת מלוא החזקות החברה בסלקום לבין ערכה של ההשקעה בסלקום בספרי החברה; עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו (בגין גב-ים) בסך של 3 מיליון ש"ח; הפסד נטו משיערוך מגדל Bryant Park 10 בסך 32 מיליון ש"ח; הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 155 מיליון ש"ח; רווח ממכירת זכויות במקרקעין בחדרה בסך 33 מיליון ש"ח; ורווח מהחלפת מניות גב-ים באגרות חוב נכסים ובניין בסך 43 מיליון ש"ח.

התוצאות ברבעון הרביעי של שנת 2022 כוללות, בין היתר, את חלקה של החברה ב: עליית ערך נדל"ן להשקעה נטו (בעיקר בגין גב-ים) בסך של 47 מיליון ש"ח; רווח ממכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין בסך של 170 מיליון ש"ח; והפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך של 257 מיליון ש"ח.

1.12.1 תוצאות הפעילות של החברה על בסיס רבעונים לשנים 2022 ו-2023: סעיפי דוח רווח והפסד עיקריים

2023			סך הכל 2023		
רבעון 1 ^{(2),(1)}	רבעון 2 ⁽²⁾	רבעון 3 ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	רבעון 4		
335 ⁽³⁾	219	210	367	1,131	מכירות ושירותים
(12)	(10)	(17)	(11)	(50)	חלק הקבוצה מהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
37	1	(591)	(283)	(836)	רווח (הפסד) מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים, נטו
46	360	23	5	434	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(117)	(162)	(127)	(25)	(431)	הוצאות מימון, נטו
91	(374)	3	(285)	(565)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
100	(136)	(364)	(298)	(698)	

2022 ⁽¹⁾			סך הכל 2022 ⁽¹⁾		
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 מיליוני ש"ח	רבעון 4		
84 ⁽³⁾	200 ⁽³⁾	217	597	1,098	מכירות ושירותים
40	(17)	(35)	(14)	(26)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
818	(5)	316	(497)	632	רווח (הפסד) מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים, נטו
37	685	261	112	1,095	עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(97)	(201)	(152)	(132)	(582)	הוצאות מימון, נטו
77	(169)	(15)	40	(67)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
545 ⁽³⁾	(64) ⁽³⁾	156	(114)	523	

⁽¹⁾ תואם למפרע בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים.
⁽²⁾ תואם למפרע בשל הצגת פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.2. לדוחות הכספיים.
⁽³⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.12 ניתוח התוצאות העיסקיות על בסיס רבעוני (המשך)

1.12.2 תרומת חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה לתוצאות החברה

תרומה לרווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
(53)	(110)	נכסים ובניין
18	(146)	סלקום
(15)	-	מהדרין
(13)	(12)	אלרון
(7)	-	אחרים
(70)	(268)	סך הכל
		הוצאות ניהול ומימון נטו ומסים במטה דסק"ש (ראה גם סעיף 1.12.2.2 להלן)
(6)	(4)	הוצאות ניהול
(38)	(19)	הוצאות מימון, נטו
-	(7)	הוצאות מסים (ראה באור 1.26.1. לדוחות הכספיים)
(114)	(298)	הפסד

1.12.2.1 להלן השינויים בתוצאות לפי חברות מוחזקות בין הרבעון הרביעי של שנת 2023 בהשוואה לרבעון הרביעי של שנת 2022:

נכסים ובניין- חלק החברה בהפסד של נכסים ובניין ברבעון הרביעי של שנת 2023 נבע בעיקר מחלקה בהפסד נטו משיערוך מגדל Bryant Park 10 בסך של 32 מיליון ש"ח; הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך של 155 מיליון ש"ח, וזאת בקיזוז חלקה ברווחי שיערוך שווי נדל"ן להשקעה של גב ים בסך 3 מיליון ש"ח; רווח ממכירת זכויות במקרקעין בחדרה בסך 33 מיליון ש"ח; ורווח מהחלפת מניות גב-ים באגרות חוב של נכסים ובניין בסך 43 מיליון ש"ח. זאת מול חלקה בהפסד ברבעון הרביעי של שנת 2022, אשר נבע בעיקר מחלקה בהפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך של 257 מיליון ש"ח; וזאת בקיזוז חלקה ברווחי שיערוך שווי נדל"ן להשקעה של גב ים בסך 47 מיליון ש"ח; ורווח בגין מכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין בסך של 170 מיליון ש"ח.

סלקום - חלק החברה בתוצאות סלקום ברבעון הרביעי של שנת 2023 כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום בסך 157 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות מעסקת מכירת מלוא החזקות החברה בסלקום לבין ערכה בספרי החברה. ברבעון הרביעי של שנת 2023 סלקום דיווחה על גידול בסך ההכנסות מסך של 1,061 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2022 לסך של 1,122 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2023, אשר נבע בעיקר כתוצאה מגידול במכירות ציוד קצה נייד. הרווח התפעולי ירד ברבעון הרביעי של שנת 2022 מסך של 95 מיליון ש"ח לסך של 80 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2023, אשר נבע בעיקר כתוצאה מעליה בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, כתוצאה מעליה בהוצאות פרסום, פחת ואחרות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
- 1.12 ניתוח התוצאות העיסקיות על בסיס רבעוני (המשך)
- 1.12.2 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה (המשך)
- 1.12.2.2 להלן השינויים בהוצאות ניהול ומימון, נטו של החברה בין הרבעון הרביעי של שנת 2023 בהשוואה לרבעון הרביעי של שנת 2022:

הסבר לשינוי	רבעון רביעי בשנת	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	
הקטון בהוצאות הניהול ברבעון הרביעי לשנת 2023 בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2022 נבע בעיקר מקטון בהוצאות ביטוח ובהוצאות משפטיות.	(6)	(4)
הקטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון הרביעי לשנת 2023 בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2022 נבע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> 1. הפסד נטו בסך של 2 מיליון ש"ח משיערוך בטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה ברבעון המקביל אשתקד; 2. קטון בסך של 7 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות החברה הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעליית המדד ברבעון הרביעי של שנת 2023 בשיעור של 0.1% בהשוואה לעליית המדד בשיעור של 0.8% ברבעון המקביל אשתקד; 3. קטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 5 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקטון בחוב של החברה; 4. בשנת 2023 רשמה החברה רווח בסך 5 מיליון ש"ח מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה יא'). 	(38)	(19)
סך הכל	(44)	(23)

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 הדיווח בסעיף זה מתייחס לדסק"ש. לפרטים בדבר סיכוני השוק להם חשופה דסק"ש ודרכי ניהולם, ראה באורים 16.א., באור 16.ג. ובאור 16.ה. לדוחות הכספיים. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הינו מר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים אודות מר יצחק ראה תקנה 26א' שבחלק ד' לדוח התקופתי.

2.2 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדיניות החברה בניהול סיכונים מבוצעת רק עבור החברה עצמה וחברות בת בבעלותה המלאה. החברה אינה קובעת מדיניות ואינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה. המדיניות של החברות המוחזקות נקבעת במישרין על-ידי החברות עצמן. בנוסף, החברה אינה נוקטת בפעילות לגידור סיכוני שוק הנובעים מפעילות החברות המוחזקות שלה, ומפעילות החברות המוחזקות על-ידן. זאת ועוד, החברה אינה מנהלת את הסיכונים המצרפיים של החברות המוחזקות ו/או של אלו המוחזקות על-ידן. לפרטים בדבר מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק, ראה באורים 16.א., באור 16.ג. ובאור 16.ה. לדוחות הכספיים.

2.3 אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות

ככלל, הפיקוח על ביצוע המדיניות ומתן תגובה להתפתחויות חריגות בשוקים השונים נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח על קיום מדיניות החברה נעשה באמצעות דיווחים מעת לעת של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה ולוועדותיו.

2.4 מאזן הצמדה

2.4.1 לפרטים בדבר מאזן ההצמדה המאוחד של החברה ופוזיציות בנגזרים בדוח המאוחד, ראה באור 16.ג. ובאור 16.ה. לדוחות הכספיים.

2.4.2 לפרטים בדבר מאזן הצמדה של החברה וחברות בנות בבעלות מלאה, ראה סעיף 1.6.6 לעיל.

2.5 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאות הריביות של הבנקים המרכזיים בישראל ובארה"ב ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, וניתוח רגישות לשינויים במדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח	
(118)	(118)
2	32
(22)	(22)
(16)	(16)

בגין שינוי ב:
מדד המחירים לצרכן
דולר
ריבית בנק ישראל
ריבית ארה"ב

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.
⁽²⁾ ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 5.ד. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
מיליוני ש"ח	
105	33
(80)	(35)
240	85
171	46
436	129

בגין עליית שווי הוגן
בגין שינוי שיעורי היוון
עליית מדד המחירים
נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)

2.5

(המשך)

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

שינוי בשער הדולר ושינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 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 בדצמבר 2023 ⁽³⁾		שינוי	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(40)	(40)	1%	מדד המחירים לצרכן
(4)	(4)	1%	ריבית בנק ישראל
3	42	5%	דולר
40	40	(1%)	מדד המחירים לצרכן
4	4	(1%)	ריבית בנק ישראל
(3)	(42)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

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

⁽³⁾ ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של שנים עשר חודשים.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע ביום 22 במאי 2014, כי בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים (ובכלל זה דירקטורים חיצוניים שהינם בעלי מומחיות כאמור), וזאת בהתחשב בחובותיו ותפקידיו של הדירקטוריון על-פי הדין ובכלל זה אחריותו לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם; באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי הפעילות, סדר הגודל והמורכבות של החברה; וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל דירקטורים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח.

להערכת הדירקטוריון, ולאחר שהביא במכלול שיקוליו את הצהרות הדירקטורים, בהן פירטו הדירקטורים את השכלתם, ניסיונם וידיעותיהם בנושאים הרלוונטיים לשם בחינה האם מתקיימים בהם התנאים והמבחנים לפי תקנות מומחיות חשבונאית ופיננסית, חברי הדירקטוריון של החברה המכהנים במועד הדוח ואשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מאיר יעקובסון (דח"צ), רונית נועם (דח"צ), וטל ירון אלדר (דב"ת) וגליה מלכה (דב"ת). לפרטים נוספים בדבר הנתונים שמכוחם ניתן לראות את הדירקטורים האמורים ככאלה, ראה פירוט לפי תקנה 26 שבחלק ד' לדוח זה.

3.2 דירקטורים בלתי תלויים

במהלך שנת 2021, בעקבות תהליך שהתקיים בוועדת הביקורת של החברה, בדבר התאמות בדרכי פעולתה של החברה והאורגנים שלה, בהיבטי ממשל תאגידי, על רקע הפיכתה של החברה לחברה ללא בעל שליטה, בין היתר, תוקן תקנון החברה באופן שדירקטוריון החברה יכלול רוב בלתי תלוי, כהגדרת מונח זה בתקנון החברה. לפיכך, מונתה ועדת מינויים אשר המליצה לדירקטוריון החברה על מינויים של מועמדים לכהונה כדירקטור בחברה וכן על מינויה של דירקטורית בלתי תלויה (נוספת) בחברה. ביום 10 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש לתקופת כהונה נוספת של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ולפיכך כולל הרכב דירקטוריון החברה רוב בלתי תלוי בהתאם לתקנון החברה.

לאחר הליך שקיימה ועדת המינויים ובהתאם להמלצתה, ביום 25 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גבי גליה מלכה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה החל מיום 1 בפברואר 2024 במקומה של גבי לילי אילון, אשר סיימה את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה לאחר 9 שנות כהונה בחברה. נכון למועד הדוח מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים: ה"ה מאיר יעקובסון, רונית נועם וכן שתי דירקטוריות בלתי תלויות כאמור לעיל, כהגדרת מונח זה בחוק החברות: ה"ה גליה מלכה וטל ירון אלדר.

3.3 תרומה וסיוע לקהילה

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעולותיה, ובהתאם לכך אימצה החברה נוהל תרומות.

בשנת 2023 העניקה החברה תרומות בסך 195 אלפי ש"ח. בשנת 2023 לא עלה היקף התרומות לגוף מסוים מעל 50 אלפי ש"ח, למעט תרומה שבוצעה לעמותה אחת. לעמותה זו אין קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל, בעל שליטה בחברה או קרובו.

3. היבטי ממשל תאגידי (המשך)

3.4 פרטים בדבר הביקורת הפנימית בחברה
פרטי המבקר הפנימי ועמידה בתנאים

שם המבקר	יצחק רביד, רו"ח.
תחילת כהונתו	1 באפריל 2005.
כישוריו לתפקיד	בוגר חשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב; כ-30 שנות ניסיון; שותף מנהל במשרד רו"ח רווה רביד ושות' ובעל ניסיון רב בתחום הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה (למעט כמבקר הפנימי), אינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. המבקר הפנימי אינו ממלא בתאגיד תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית זולת טיפול בתלונות עובדי החברה בקשר לניהול עסקיה בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לתאגיד תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.
החזקת ניירות ערך; קשרים מהותיים	למיטב ידיעתה של החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה, ואין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
מעמד העסקתו	נותן שירותים חיצוני.
תפקידים אחרים	למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי הינו שותף בכיר במשרד רואי חשבון רווה רביד ושות' ומשמש גם כמבקר הפנימי של סלקום ואלרון. כמו-כן, יצוין כי מר אלון עמית המשמש כמנכ"ל שירותי הביקורת הפנימית במשרד רווה רביד משמש כמבקר הפנימי של נכסים ובניין ושל גב-ים (החל מחודש ינואר 2024).
מינוי המבקר הפנימי	מינוי המבקר הפנימי אושר על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בישיבותיהם בתאריך 28 בנובמבר 2004, לאחר שקילת השכלתו, כישוריו וניסיונו של המבקר הפנימי בביקורת פנימיות, ובהתחשב בסוג, היקף ומורכבות הפעילות של החברה.
זהות הממונה על המבקר הפנימי	י"ר הדירקטוריון.
תוכנית העבודה של המבקר הפנימי	תוכנית העבודה הינה במתכונת שנתית, והיא מתייחסת לחברה ולחברות המטה שלה. השיקולים בקביעת תוכנית העבודה הינם אופי הפעילות העסקית של החברה, הסבירות לקיום תקלות וחשיפות בפעילות העסקית בהתבסס, בין היתר, על סקר הערכת סיכונים של החברה, ושאיפה לבקר נושאים מהותיים בפעילות החברה לפחות אחת לארבע/חמש שנים. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה ועדת הביקורת, אשר מאשרת את התוכנית. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת ולקבלת אישורה לשינוי המוצע.
עסקאות מהותיות	עסקאות מהותיות נבחנות על-ידי המבקר הפנימי כחלק מתוכנית העבודה השנתית שלו.
בקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים	לחברה ולחברות המטה שלה אין פעילות בחו"ל למעט החזקה בתאגידים מסוימים מחוץ לישראל. תכנית הביקורת הפנימית השנתית כוללת התייחסות לעצם ביצוע הביקורת הפנימית בחברות המוחזקות המהותיות של החברה, אך אינה מתייחסת לפעילותן בישראל או מחוץ לישראל. לחברות המוחזקות המהותיות של החברה (נכסים ובניין, סלקום ואלרון) יש מבקרים פנימיים שלהן בהיותן תאגידים מדווחים.

3. היבטי ממשל תאגידי (המשך)

3.4 פרטים בדבר הביקורת הפנימית בחברה (המשך)

פרטי המבקר הפנימי ועמידה בתנאים (המשך)

<p>בשנת 2023 הקדיש המבקר הפנימי כ-430 שעות עבודה לביקורת פנימית בחברה (כולל כ-150 שעות בגין ביצוע תהליכי תיקוף של אפקטיביות הבקרה הפנימית). לדעת דירקטוריון החברה, תכנית העבודה של הביקורת הפנימית, וכן היקף ההעסקה שנקבע למימוש תוכנית זו, תואמים את צרכי החברה. במידת הצורך, יש לחברה אפשרות להרחיב את היקף ההעסקה האמור.</p> <p>יצוין, כי היקף שעות הביקורת בתקופת הדוח הינו נמוך יותר ביחס לתקופת הדיווח הקודמת, בשיעור לא מהותי.</p> <p>היקף הביקורת הפנימית בחברות המוחזקות המהותיות של החברה בשנת 2023 הייתה כדלקמן:</p> <p>שם החברה</p> <table border="1"> <tr> <td>שעות עבודה בשנה</td> <td>סלקום וחברות מוחזקות מהותיות שלה</td> </tr> <tr> <td>כ- 6,000</td> <td>נכסים ובניין וחברות מוחזקות מהותיות שלה</td> </tr> <tr> <td>כ- 714</td> <td>אלרון וחברות מוחזקות מהותיות שלה</td> </tr> <tr> <td>כ- 260</td> <td></td> </tr> </table>	שעות עבודה בשנה	סלקום וחברות מוחזקות מהותיות שלה	כ- 6,000	נכסים ובניין וחברות מוחזקות מהותיות שלה	כ- 714	אלרון וחברות מוחזקות מהותיות שלה	כ- 260		<p>היקף העסקה</p>
שעות עבודה בשנה	סלקום וחברות מוחזקות מהותיות שלה								
כ- 6,000	נכסים ובניין וחברות מוחזקות מהותיות שלה								
כ- 714	אלרון וחברות מוחזקות מהותיות שלה								
כ- 260									
<p>בהתאם להודעה שמסר המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על-ידו על-פי תקנים מקצועיים מקובלים כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p>עריכת הביקורת הפנימית</p>								
<p>למבקר הפנימי ולעובדיו נתונה גישה למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה וחברות המטה שלה.</p>	<p>גישה למידע</p>								
<p>דוחות המבקר הפנימי מוגשים בסתב. במסגרת תוכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2023 הוכנו והוגשו דוחות ביקורת והם נדונו בארבע ישיבות של ועדת הביקורת שהתקיימו בתאריכים 18 במאי 2023, 20 באוגוסט 2023, 23 בנובמבר 2023 ו-12 במרס 2024. דוחות הביקורת הפנימית מופצים באופן שוטף ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר וחברי ועדת הביקורת וכן להנהלת החברה.</p>	<p>זין וחשבון המבקר הפנימי</p>								
<p>לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון</p>								
<p>תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שבוצעו בפועל. בשנת 2023 שולם למבקר הפנימי סך כולל של כ- 106 אלפי ש"ח, לפני מע"מ, תמורת עבודתו. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית על החברה.</p>	<p>תגמול</p>								

3.5 קוד אתי

לחברה קוד אתי (אשר אושר על-ידי דירקטוריון החברה), המעגן את ערכי היסוד הבסיסיים על-פיהם, בין היתר, פועלת החברה. הקוד האתי כולל נורמות של כללי התנהגות לנושאי המשרה בחברה, מנהליה ועובדיה, אשר יש ליישם לצד הוראות החוק והנהלים הרלוונטיים בחברה. זאת, בין היתר, בנושאים הבאים: זיקה לישראל וסיוע ותרומה לקהילה, מניעת ניגודי עניינים, הוגנות, שוויון, איסור על ניצול הזדמנויות עסקיות של החברה, איסור מתן וקבלת הטבות שלא בדרכים נאותות, שמירת רשומות ושמירת סודיות.

3.6 גילוי בדבר שכר רואי החשבון המבקרים

לפרטים בדבר שכר רואי החשבון המבקרים, ראה נספח ב' להלן.

- 4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד** .4
- 4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי** 4.1
 לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 29 לדוחות הכספיים.
- 4.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים** 4.2
 עריכת הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחזות שלה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים דורשת מהנהלותיהן להניח הנחות ולערוך אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו, קיימים אומדנים המצריכים הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.
- פרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, ראה באור 1.ו.1 (3) לדוחות הכספיים, אשר בעת גיבושם נדרש להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעת בקביעת האומדנים מתבססת החברה או החברה המוחזקת, לפי המקרה, על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- 4.3 תוכנית לרכישת אגרות חוב של החברה** 4.3
 ביום 25 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתמורה כוללת של עד 70 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת, על-ידי החברה או מכספי הנאמנות בעסקת סלקום, כאמור בבאור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים, בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ישירות ו/או באמצעות צד שלישי, בהיקפים ובמחירים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה ובשים לב, בין היתר, לתנאי השוק ולשערי אגרות החוב בבורסה.
- 4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב** 4.4
 ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

נטלי משען-זכאי
 מנכ"לית

צחי נחמיאס
 יו"ר הדירקטוריון

תל-אביב, 14 במרס 2024

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⁽¹⁾, במיליוני ש"ח

חברת האמנות - שם ארזימית, סנסט ומס' טלפון	תארי ההצגה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן ⁽²⁾		נתונים ליום 14.03.2024										31.12.2023		סדרה	
			עד	החל מ-	שיעור הריבית (קבוע)	יחידת ע"ג שבבטוח	יחידת ע"ג שבבטוח	שווי בורסאי	ערך בספרים של יחידת הא"ח ⁽³⁾	יחידת נטו (בז"ק), נטו בספרים	סכום הריבית שפברה בספרים	שיעור הריבית (קבוע)	יחידת ע"ג שבבטוח	יחידת ע"ג שבבטוח	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	ע"ג בהנפקה		מועד הנפקה מקורות
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אחראי: ע"ד זן אבנון, רח' ששת הימים 30, בני ברק טל': 5120261, 03-5544553	צמוד מודד	31 בדצמבר ⁽⁴⁾	31.12.25	31.12.17	4.95%	493	367	490	491	(3)	-	4.95%	494	367	4.95%	3,705	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	ו ⁽⁵⁾
סטראוס לור חברה לאמנות (1992) בע"מ אחראי: רו"ח אורי לור, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777	לא צמוד	30 בינוי, 30 בדצמבר ⁽⁶⁾	30.12.26	30.12.21	5.30% ⁽⁷⁾	851	851	814	856	5	-	5.80% ⁽⁸⁾	851	851	4.80%	2,582	2.10.17 *12.12.17	ח ⁽⁹⁾
רוזיק פ סאמנות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רוזיק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007, טל': 03-6389200	לא צמוד	30 בינוי, 31 בדצמבר ⁽¹⁰⁾	31.12.27 ⁽¹¹⁾	31.12.23 ⁽¹²⁾	3.90% ⁽¹³⁾	383	383					4.40% ⁽¹⁴⁾	409	409	3.40%	500	6.9.21	יא ⁽¹⁵⁾
						(17)	(17)						-	-			סך הכל רכישות עצמיות (על-ידי חברה בת בבעלות מלאה) ⁽¹⁶⁾ סדרה יא	
						366	366	369	408	(1)	-		409	409			סך הכל סדרה יא	
						1,710	1,584	1,673	1,755	1	-		1,754	1,627		6,787	סך הכל	

הערות:

- למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המוצגים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי האמנות. 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 היו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה. לענין עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרות י ו-יא), ראה סעיף 1.6.3.3 לעיל.
- כולל ריבית ששנצברה 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 ח) 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 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.
- לפטים על רכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה על-ידי החברה וחברה בת בבעלות מלאה (כור תעשיות בע"מ), ראה באר' 3.1.13. לדוחות הכספיים. * במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הני"ל, 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 14.03.24		תאריך מתן הדירוג ליום 14.03.24	דירוג ליום ⁽¹⁾ 14.03.24	דירוג ליום 31.12.23	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA	11/2008	12/2023	BBB- (Credit Watch)	BBB- (Credit Watch)	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	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB+	03/2018	12/2023	BBB- (Credit Watch)	BBB- (Credit Watch)	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	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB	05/2022	12/2023	BBB- (Credit Watch)	BBB- (Credit Watch)	BBB	S&P Maalot	יא
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						

⁽¹⁾ 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 21 בדצמבר 2023 (אסמכתא מספר 139119-15-2023).

נספח ב' - גילוי בדבר שכר רואי החשבון המבקרים

שם החברה ורואי חשבון	2022			2023		
	שכר טרחה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾			שכר טרחה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾		
	סך הכל	שירותים אחרים	שרותי בקורת ומס	סך הכל	שירותים אחרים	שרותי בקורת ומס
דסק"ש וחברות מטה בבעלותה המלאה קסלמן וקסלמן	682	6	676	544	-	544
חברות מאוחדות מהותיות						
נכסים ובניין וחברות מאוחדות מהותיות שלה	1,590	316	1,274	1,336	134	1,202
קסלמן וקסלמן						
גב-ים וחברות מאוחדות מהותיות שלה	665	73	592	1,098	253	845
קסלמן וקסלמן						
סומך חייקין	412	364	48	34	-	34
סלקום וחברות מאוחדות מהותיות שלה	2,700	400	2,300	2,300	700	1,600
קסלמן וקסלמן						
מהדרין וחברות מאוחדות מהותיות שלה	651	74	577			
סומך חייקין ⁽¹⁾						
אלרון וחברות מאוחדות מהותיות שלה ⁽²⁾	241	33	208	216	31	185
קסלמן וקסלמן						

⁽¹⁾ בחודש אוגוסט 2023 הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה במהדרין ובהתאם לכך לא הוצגו נתוני שכר טרחת רואה החשבון של מהדרין לשנת 2023. לפרטים ראה באור 10.ב.3. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ נתוני שכר הטרחה של אלרון הינם באלפי דולר.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקרים של החברה עבור שרותי הביקורת שלהם לחברה נקבע בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ומאושר על-ידי הדירקטוריון. בשנים 2022 ו-2023 אישרה האסיפה הכללית את מינויו של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן כרואה החשבון המבקרים של החברה.

**פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי
בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970]**

פרטים בדבר עבודות כלכליות לימים 31 במאי 2023 ו-31 בדצמבר 2023, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Park Bryant בניו-יורק, ארה"ב ליום 31 בדצמבר 2023, נכללה על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שפורסמו על-ידיה ופורסמו ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-016282). לפרטים ראה באור 10.ב.1.ג. לדוחות הכספיים.

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Park Bryant בניו-יורק, ארה"ב ליום 31 במאי 2023, נכללה על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2023, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-078412). לפרטים ראה באור 10.ב.1.ג. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

עיתוי הערכת השווי	31 במאי 2023	31 בדצמבר 2023
זיהוי נושא ההערכה	מגדל 10 Bryant Park במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב	
שווי נושא ההערכה בספרי נכסים ובניין לפי ביצוע הערכת השווי	720 מיליון דולר	670 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	685 מיליון דולר	650 מיליון דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו	Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה (לפרטים נוספים ראה נספח C להערכת השווי) ⁽¹⁾ .	
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).	

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

NOI בשנת המימוש (שנה 11)	61.8 מיליון דולר	61.8 מיליון דולר
--------------------------	------------------	------------------

שיעורי היוון שתיים:

בגין NOI חזוי במשך 11 שנים ראשונות והתמורה החוזיה ממימוש הנכס בתום השנה ה-11 Discount (Rate)	6.75%	7%
בגין NOI חזוי בשנה ה-11, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	5.25%	5.5%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	86%	84%

שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 0% בשנים 1-3 3% בשנים לאחר מכן	משרדים - 3% מסחר - 0% בשנים 1-3 3% בשנים לאחר מכן
---	---	---

הפסד גביה ושיעורי תפוסה (Vacancy & Collection losses) מסך ההכנסות בשנת המימוש	3%	3%
---	----	----

הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	שנים 1-3 שנה 4 ואילך 0% HSBC	לכל השנים - 65% 0% HSBC
-----------------------------	------------------------------------	----------------------------

⁽¹⁾ על פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנוקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015, לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת נכסים ובניין הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בנכסים ובניין, שכן בהתאם לנתונים המפורסמים באתר האינטרנט של מעריך השווי, מעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי (המספקים, בין היתר, גם שירותי הערכת שווי).

עבודות כלכליות בנושא בחינת ירידת ערך של המוניטין המיוחס לגב-ים לימים 30 בספטמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2023 [תקנה 8.ב. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]:

העבודה הכלכלית האמורה ליום 31 בדצמבר 2023 נכללת בדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, שדווחה על-ידיה ופורסמה ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר 01-016282-2024). ראה גם באור 7.ב. לדוחות הכספיים.

העבודה הכלכלית האמורה ליום 30 בספטמבר 2023 נכללה בדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 בספטמבר 2023, שדווחה על-ידיה ופורסמה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר 01-107740-2023). ראה גם באור 7.ב. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה הכלכלית האמורה:

עיתוי הערכת השווי	30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2023
זיהוי נושא הערכה	שווי השימוש של גב-ים (לצורך בחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים בדוחות הכספיים של נכסים ובניין).	
ערך מוניטין בספרי נכסים ובניין לפני רישום ירידת ערך	4,380 מיליון ש"ח	3,781 מיליון ש"ח
שווי מוניטין בספרי נכסים ובניין לאחר רישום ירידת ערך ⁽¹⁾	3,781 מיליון ש"ח	3,497 מיליון ש"ח
סכום ירידת ערך (100%)	599 מיליון ש"ח	284 מיליון ש"ח
חלק בעלי המניות של נכסים ובניין בהפחתה לירידת ערך	519 מיליון ש"ח	232 מיליון ש"ח
חלק בעלי המניות של החברה בהפחתה לירידת ערך	328 מיליון ש"ח	155 מיליון ש"ח
זיהוי המעריך ואיפיונו -	חברת שווי הוגן בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספחים לעבודה הכלכלית המצורפת). לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפוי על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודות כלכליות אלו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון.	
מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפי	שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method).	

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:		
שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס ⁽²⁾	6.3%	6.4%
שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס	5.2%	5.35%
שיעור צמיחה ריאלי לטווח ארוך ⁽³⁾	1.0%	1.0%

⁽¹⁾ בחינת ירידת ערך חושבה בהתבסס על הסכום בר ההשבה שנקבע בעבודה הכלכלית לערכם של הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לה.

⁽²⁾ בשל סיכונים דחיית פרויקטים וסיכונים הקמה, הוסף לשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בשנים 2024-2034, של נכסים מניבים בתכנון ונכסים מניבים בהקמה/בביצוע, פרמיית סיכון ספציפית של 0.25%-0.125%, בהתאמה. כמו-כן, בהתאם להתפתחות מאפייני השוק ובשל אי הוודאות להתממשות תזרימי המזומנים לטווח ארוך, הוספה פרמיית סיכון של 0.5% להיוון תזרימי המזומנים ארוכי הטווח משנת 2035 ואילך.

⁽³⁾ שיעור הצמיחה ששימש לביצוע אקסטרפולציה של תחזית תזרימי מזומנים מעבר לתקופה המכוסה על-ידי התקציבים/התחזיות העדכניים ביותר, נקבע על 0% בשנת 2025, ולאחר מכן 1%, בתוך טווח הצמיחה בהיסטורית גב-ים, ותואם לקצב הצמיחה הפרמננטית.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד	
1-3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות על רווח והפסד כולל מאוחדים
8-10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11-12	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
13-19	באור 1 - כללי
20-37	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
38-48	באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות
49-51	באור 4 - רכוש קבוע
52-56	באור 5 - נדל"ן להשקעה
57-58	באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות
59-61	באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים
62	באור 8 - פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
62	באור 9 - לקוחות והכנסות לקבל
63-87	באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות
87	באור 11 - מזומנים ושוי מזומנים
87-89	באור 12 - הון
91-101	באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת
101	באור 14 - הטבות לעובדים
101	באור 15 - זכאים ויתרות זכות
102-115	באור 16 - מכשירים פיננסיים
116	באור 17 - ערבויות ושעבודים
117-119	באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות
120	באור 19 - מכירות ושירותים
121	באור 20 - חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
121	באור 21 - רווח (הפסד) מעליית (מירידת) ערך, ממימוש והפחתת השקעות ונכסים, ודיבידנדים
122	באור 22 - הכנסות והוצאות מימון
123	באור 23 - עלות המכירות והשירותים
124	באור 24 - הוצאות מכירה ושיווק
124	באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות
124-127	באור 26 - מסים על ההכנסה
128-138	באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין
139-145	באור 28 - מגזרים
146	באור 29 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
147-148	נספחים לדוחות הכספיים

מסמכים מצורפים

- נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38'ה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 14 במרס 2024 (אסמכתא מספר 022459-01-2024), ומצורפים לדוחות כספיים אלה על דרך ההפניה.
- עבודה כלכלית ליום 31 בדצמבר 2023 בנושא הערכת שווי של מגדל Bryant Park 10 (לשעבר HSBC) המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר 016828-01-2024). כמו-כן מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך.
- עבודה כלכלית ליום 31 בדצמבר 2023 בנושא בחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר 016828-01-2024). כמו-כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך.

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22% וכ-6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-61%, כ-18% וכ-28% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר ההשקעה בהן הינה כ-37 אלפי ש"ח וכ-182 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, וחלקה של החברה בהפסדי אותן חברות הינו בסך של כ-34 אלפי ש"ח, כ-57 אלפי ש"ח וכ-32 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותוכניתיה בקשר לפרעון התחייבויותיה, התלויות, בין היתר, בהשלמת מכירת החזקות החברה בסלקום ישראל בע"מ, אשר כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם (ראה באור 10ב'ד"י)) אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. בהתאם לאמור בבאור, ככל שעסקה כאמור לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לחוות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור עשויים להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, בין היתר השלכות מלחמת חרבות ברזל כאמור בבאור 1ג' לדוחות הכספיים. עם זאת, מעריכה הנהלת החברה כי תוכל להוציא את תוכניתיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 14 במרס 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בבאורים 12 ו-5 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נוקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-13,708 מיליוני ש"ח. העליה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לכדי 434 מיליוני ש"ח. כמו כן, יתרת נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-2,621 מיליוני ש"ח, וההפסד מפעילות מופסקת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 כולל ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-286 מיליוני ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן - נדל"ן להשקעה), נקבעת על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. השווי הוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, בעוד השווי הוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור, השווי ההוגן של נכסים להשכרה שבמסגרת הנדל"ן להשקעה, נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות אשר מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק, ככל שניתן. עם זאת, קביעת השווי ההוגן מתבססת אף על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3) כגון: שיעורי היוון ושוק של תשלומי שכירות, המבוססים על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים ככל שישנם והשוואה לעסקאות דומות בהתאמות הנדרשות. כמו כן, כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה. הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת השווי
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים
- סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו
- בחינת נאותות ושלמות הבאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בחינת ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים

כפי שמתואר בבאורים ט' ו-7' לדוחות הכספיים המאוחדים, יתרת המוניטין המיוחס לחברת גב-ים בע"מ (להלן - גב-ים) מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2023 לכ-3,497 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הפסד מירידת ערך בסך של כ-883 מיליוני ש"ח שנזקף לדוחות רווח והפסד בשנת 2023).

כמתואר בבאורים, מוניטין זה אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לצורך ירידת ערך אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה. במסגרת בחינת הצורך ברישום ירידת ערך המוניטין האמור, בוחנת החברה האם הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין עולה על הערך בספרים של אותה יחידה. הפסד מירידת ערך יוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר השבה שלה.

תהליך בחינת ירידת הערך של המוניטין מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על יתרת המוניטין המוצגת בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך מוניטין

בעת חישוב הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין על ידי החברה, מופעל שיקול דעת בעיקר לגבי קביעת תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהיחידה, שיעור צמיחה לטווח ארוך וכן שיעור ההיוון הריאלי. זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס לגב-ים, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על בחינת ירידת ערך מוניטין דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין.

נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לבחינת ירידת ערך מוניטין וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הקשורות לקביעת הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה המוניטין
- סקירת המתודולוגיה לקביעת הסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים ובדיקה כי היא תואמת למאפייניה
- בדיקת שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים בחישוב הסכום בר ההשבה
- הערכת סבירות הנחות ההנהלה
- סקירת הערכת השווי על ידי מומחים בתחום הערכות שווי מטעמנו
- בחינת נאותות ושלמות הבאורים והגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי בחינת ירידת ערך מוניטין.

מצבה הכספי של החברה

בהתאם לאמור בבאור ב'1' לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה ותכניותיה בקשר לפרעון התחייבויותיה וכמצויין בהפניית תשומת הלב לעיל, ככל שהעסקה למכירת החזקות החברה בסלקום ישראל בע"מ לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לוחות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור עשויים להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, בין היתר השלכות מלחמת חרבות ברזל כאמור בבאור ג'1 לדוחות הכספיים. עם זאת, מעריכה הנהלת החברה כי תוכל להוציא את תוכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן. לפירוט והרחבה בעניין זה, ראה הבאורים האמורים.

הערכת החברה ביחס ליכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועדן מבוססת על אומדנים והנחות הנהלה כפי שמשקפים בתחזית תזרים המזומנים שלה.

זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה בבסיס תחזית תזרים המזומנים שלה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת תחזית תזרים המזומנים של הנהלת החברה דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות האומדנים והנחות הנהלה בבסיס תחזית תזרים המזומנים.

נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- קבלת תחזית תזרים המזומנים של הנהלת החברה לפרק זמן של שנתיים ממועד הדוחות הכספיים, ובחינת סבירות האומדנים וההנחות העומדות בבסיסה.
- ביצוע ניתוחי רגישות של פרמטרים עיקריים שאינם ודאיים בתחזית תזרים המזומנים של הנהלת החברה.
- בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים לגבי מצבה הכספי של החברה.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

חיפה,
14 במרס 2024

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022 ⁽¹⁾	2023		
מיליוני ש"ח			
406	291	3	נכסים שאינם שוטפים
337	127		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
205	46		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
395	113	4	רכוש קבוע
12,356 ⁽²⁾	13,708	5	נדל"ן להשקעה
209	15	6	נכסי זכות שימוש
65	69		מלאי מקרקעין
85	2		הוצאות נדחות
23	4	.ב.26	נכסי מס נדחים
4,402	3,508	7	נכסים בלתי מוחשיים
<u>18,483</u>	<u>17,883</u>		
163	60		נכסים שוטפים
1,225	273	8	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
379	71		חייבים ויתרות חובה
26	-		נכסי מס שוטפים
157	39	9	לקוחות והכנסות לקבל
160	-		מלאי
41	18		מלאי בניינים למכירה
10,442	9,951	10	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
2,090	1,148	11	מזומנים ושווי מזומנים
<u>14,683</u>	<u>11,560</u>		
<u>33,166</u>	<u>29,443</u>		סך הכל נכסים

(1) כולל פעילות מהדרין, אשר מומשה בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 10.ב.3. א. להלן.
 (2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים (המשך)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022 ⁽¹⁾	2023		
מיליוני ש"ח			
810	810	12	הון מניות
4,348	4,350		קרנות הון
⁽²⁾ (2,796)	(3,450)		יתרת הפסד
⁽²⁾ 2,362	1,710		הון המיוחס לבעלים של החברה
⁽²⁾ 5,902	5,571	.ד.3	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,264	7,281		
התחייבויות שאינן שוטפות			
10,853	10,690	13	אגרות חוב
415	34	13	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
97	20	6	התחייבויות בגין חכירות
⁽²⁾ 1,851	1,865	.ב.26	התחייבויות מס נדחות
7	1	14	הטבות לעובדים
⁽²⁾ 2	-		התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
13,225	12,610		
התחייבויות שוטפות			
2,762	2,337	13	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,684	863	13	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות
19	6	6	מבנקים ומאחרים
⁽²⁾ 538	266	15	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
143	29		זכאים ויתרות זכות
37	65		ספקים
10	6		התחייבויות מס שוטפות
6,484	5,980	10	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
11,677	9,552		
33,166	29,443		סך הכל הון והתחייבויות

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

⁽¹⁾ כולל פעילות מהדרין, אשר מומשה בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.
⁽²⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבוטאית, ראה באור 2.כב. להלן.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במרס 2024

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
⁽¹⁾ 2021	^{(2),(1)} 2022	⁽²⁾ 2023	באור
מיליוני ש"ח			
229	⁽³⁾ 1,098	1,131	19
⁽³⁾ 344	-	-	20
175	1,183	57	.א.21
588	1,095	434	5
17	1	2	
102	91	201	.א.22
1,455	3,468	1,825	
96	⁽³⁾ 201	303	23
4	4	1	
23	38	18	24
134	150	109	25
-	26	50	20
41	551	893	.ב.21
1	4	-	
457	673	632	.ב.22
756	1,647	2,006	
669	1,821	(181)	
(106)	⁽³⁾ (298)	(186)	26
593	1,523	(367)	
72	(67)	(565)	10
665	1,456	(932)	
⁽³⁾ 265	⁽³⁾ 523	(698)	
⁽³⁾ 400	⁽³⁾ 933	(234)	
665	1,456	(932)	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1.8	4.1	(2.5)	.ט.12
0.1	(0.4)	(2.4)	
1.9	3.7	(4.9)	

הכנסות
 מכירות ושירותים
 חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות
 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים,
 ודיבידנדים
 עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הכנסות אחרות
 הכנסות מימון

הוצאות
 עלות המכירות והשירותים
 הוצאות מחקר ופיתוח
 הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות
 חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות
 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות
 ונכסים
 הוצאות אחרות
 הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 הוצאות מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח נקי (הפסד) לשנה

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

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה לבעלים של החברה

מפעילויות נמשכות
 מפעילויות מופסקות

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
 (2) כולל נתוני גבי-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
 (3) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על רווח והפסד כולל מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
(2)665	(2)1,456	(932)
רווח נקי (הפסד) לשנה		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס		
-	-	97
-	3	-
(2)	4	1
שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה שערוך נכס זכות שימוש שסווג כנדל"ן להשקעה רווחים (הפסדים) אקטוארים בתכנית הטבה מוגדרת		
(2)	7	98
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת		
הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס		
(58)	153	43
-	-	(6)
2	1	-
5	172	11
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ, שנוקפו לרווח והפסד שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים, שנוקף לרווח או הפסד חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
(51)	326	48
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת		
הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד		
(53)	333	146
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס		
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה		
מיוחס ל:		
(2)238	(2)727	(630)
(2)374	(2)1,062	(156)
בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה		
612	1,789	(786)
רווח (הפסד) כולל לשנה		
רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:		
(2),(1)247	(2),(1)711	(352)
(1)(9)	(1)16	(278)
238	727	(630)
פעילויות נמשכות פעילויות מופסקות		

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
(2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על השינויים בהון 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	
												לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
												יתרה ליום 1 בינואר 2023
												הפסד לתקופה
												רווח כולל אחר לתקופה
												עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
												דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
												הפסקת איחוד חברות מאוחדות ⁽³⁾
												שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽⁴⁾
												תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי החברה
												תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
<u>8,264</u> ⁽¹⁾	<u>5,902</u> ⁽¹⁾	<u>2,362</u> ⁽¹⁾	<u>(2,796)</u> ⁽¹⁾	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>(2)</u>	<u>(218)</u>	<u>227</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(932)	(234)	(698)	(698)	-	-	-	-	-	-	-	-	
146	78	68	-	-	-	(2)43	-	25	-	-	-	
(80)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(337)	(337)	-	(2)43	-	-	(2)(43)	-	-	-	-	-	
185	208	(23)	-	-	-	-	-	(1)	(22)	-	-	
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
34	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>7,281</u>	<u>5,571</u>	<u>1,710</u>	<u>(3,450)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>(2)</u>	<u>(194)</u>	<u>205</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>	

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. כב. להלן.

⁽²⁾ לפרטים בדבר שערך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדליין להשקעה, ראה באור 10. ב. ב. להלן.

⁽³⁾ כולל, בעיקר, הפסקת איחוד מהדרין ואפסילון, ראה באורים 10. ב. ב. 3. א. ו- 10. א. 2. להלן, בהתאמה.

⁽⁴⁾ כולל, בעיקר, רכישת כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, והחלפת מניות של גבי-ים בתמורה לאגרות חוב של נכסים ובניין, ראה באורים 1. א. ו- 3. ב. 1. להלן, בהתאמה.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על השינויים בהון 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												
(1)4,372	(1)2,855	(1)1,517	(1)(3,322)	(115)	4	-	(2)	(417)	110	4,449	810	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(1)1,456	(1)933	(1)523	(1)523	-	-	-	-	-	-	-	-	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
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	איחוד לראשונה של גב-ים
(2,724)	(2,841)	117	-	-	-	-	-	-	117	-	-	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽²⁾
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי החברה
32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
(1)8,264	(1)5,902	(1)2,362	(1)(2,796)	(115)	4	3	(2)	(218)	227	4,449	810	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. להלן.
⁽²⁾ 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 לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה														
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המייחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערוד	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות		
														מיליוני ש"ח
														לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
3,310	2,079	1,231	(3,654)	(115)	4	68	(2)	(1)	(397)	69	4,449	810		יתרה ליום 1 בינואר 2021
⁽¹⁾ 665	⁽¹⁾ 400	⁽¹⁾ 265	⁽¹⁾ 265	-	-	-	-	-	-	-	-	-		רווח נקי לשנה
(53)	(26)	(27)	(1)	-	-	-	-	1	(27)	-	-	-		הפסד כולל אחר לשנה
														עסקאות עם בעלים שזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
(13)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	68	-	-	(68)	-	-	-	-	-	-		הפסקת איחוד ישפרו
443	395	48	-	-	-	-	-	-	7	41	-	-		שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽²⁾
20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
<u>⁽¹⁾4,372</u>	<u>⁽¹⁾2,855</u>	<u>⁽¹⁾1,517</u>	<u>⁽¹⁾(3,322)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(417)</u>	<u>110</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. כב. להלן.
⁽²⁾ כולל, בין היתר, הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, ורכישה במסגרת הנפקה בחברה מאוחדת.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

(1)2021	(2),(1) 2022	(2)2023
מיליוני ש"ח		
(3)665	(3)1,456	(932)
(72)	67	565
593	1,523	(367)
(3)(344)	26	50
79	185	6
(134)	(632)	836
(588)	(1,095)	(434)
9	15	12
355	582	431
106	(3)298	186
(15)	(140)	(24)
2	6	10
(530)	(755)	1,073
3	1	(22)
6	4	(27)
5	26	64
(11)	12	(12)
(14)	(3)(31)	(15)
11	12	(12)
74	780	694
1,200	1,167	1,413
1,274	1,947	2,107
(20)	-	-
(96)	-	51
(114)	(526)	1,009
(1,006)	(266)	(42)
(17)	(126)	(4)
(5)	(812)	(1,199)
-	(4)1,204	-
658	-	60
126	552	45
145	607	194
(2)	(14)	1
14	40	125
(317)	659	240
(124)	(776)	(5)(278)
(441)	(117)	(38)

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

רווח נקי (הפסד) לשנה
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק הקבוצה בהפסד (ברווח) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
הפסדי (רווחי) מימוש, ירידת (עליית) ערך והפחתות, נטו, של השקעות ונכסים ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
פחת והפחתות
עלויות מימון, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה

פקדונות והלוואות לזמן ארוך שניתנו
ירידה (עליה) בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
השקעות שוטפות, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו
השקעות והלוואות נטו בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעות שאינן שוטפות
השקעות בנדליין להשקעה ורכוש קבוע
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 נדליין להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
החזר שהתקבל ממוסדות (מסים ששולמו), נטו בגין מכירת נדליין להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה מופסקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.10.ב. להלן.
(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
(3) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. להלן.
(4) בגין איחוד לראשונה של גב-ים.
(5) כולל תמורה נטו בסך 245 מיליון ש"ח בגין מימוש ההשקעה במהדרין, ראה באור 3.10.ב.א. להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(1)2021	(2),(1)2022	(2),(1)2023	
מיליוני ש"ח			
7	2,950	2,476	תזרימי מזומנים לפעולות מימון
(1,041)	(1,062)	(4,533)	התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
(332)	(338)	(617)	פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
(7)	(10)	(7)	ריבית ששולמה
398	-	-	פירעון התחייבויות בגין חכירות
(2)	(3)	780	הנפקת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
27	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
(3)	(3,035) ⁽³⁾	(45)	תקבולים, כולל מימושי אופציות למניות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(16)	(124)	(80)	רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(34)	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(969)	(1,656)	(2,026)	תשלומים בגין סילוק נגזרים
(1,017)	(44)	(1,167)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות
(1,986)	(1,700)	(3,193)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות
(1,212)	(217)	(1,092)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
59	347	(32)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
(1,153)	130	(1,124)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעילויות מופסקות
3,921	2,740	2,090	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(20)	37	1	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(8)	(817)	181	שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
2,740	2,090	1,148	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4. ב.10. להלן.
 (2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
 (3) בגין רכישת כ- 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

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, מגה אור החזקות בע"מ מחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק של החברה.

ב. **מצבה הכספי של החברה** - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2024 ו-2025 (לאחר רכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה (סדרה יא'), בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתמורה כוללת בסך 39 מיליון ש"ח, כאמור בבאור 3.ג.13. להלן) יסתכמו בסך של 655 מיליון ש"ח ו-625 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפירוט פירעונות החברה מעבר לתקופות האמורות, ראה באור 1.א.13. להלן).

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 72 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לפירעונות חובותיה, מעבר לאמצעיה הנזילים כאמור, הינם, בין היתר, דיבידנדים שהתקבלו, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, והצפויים להתקבל מאלרון לאחר פרסום הדוח, בסך של 58 מיליון ש"ח וכ-77 מיליון ש"ח, בהתאמה (כמפורט בבאור 3.ב.1.3. להלן) וכן התמורה הצפויה ממימוש החזקות החברה בסלקום, בסך 923 מיליון ש"ח, הכפופה להתאמות (כמפורט בבאור 10.ב.2.ד. להלן).

כאמור, על מנת לעמוד במלוא התחייבויותיה האמורות לעיל החברה מסתמכת בעיקר על התמורה הצפויה מהשלמת ההסכם למימוש החזקותיה בסלקום, בסך 923 מיליון ש"ח. ככל שעסקת סלקום כאמור לא תושלם, בהתאם להוראות ההסכם, בין היתר, לאור אי התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם, שלמועד פרסום הדוח טרם התקבלו ואשר התקיימותם כאמור אינה בשליטתה המלאה של החברה, מקורותיה של החברה לפירעון התחייבויותיה, הינם בין היתר, מימוש החזקות מניות סחירות של חברות מוחזקות, מחזור חוב, ביצוע מהלכים הוניים, וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות 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 או יותר. בהקשר זה יצוין, כי לדסק"ש שליטה בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות, לרבות הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, נטילת קווי אשראי, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.
- הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה, בדרך של הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב (סדרות ו', י' ו-יא') של החברה - ביום 5 בנובמבר 2023, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה - אגרות החוב (סדרה יב') ("אגרות החוב (סדרה יב')"), מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 24 במאי 2022 שתירשמה למסחר בבורסה ("אגרות החוב"), בדרך של הצעת רכש חליפין אשר תופנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, באופן יחסי (פרו-רטה) בין הסדרות ("הצעת רכש החליפין"), אשר מטרתה הארכת מח"מ החוב של החברה ושיפור התזרים שלה בשנתיים הקרובות. היענות להצעת הרכש החליפין כאמור צפויה לדחות את מועדי הפירעון של סכומי חוב שפרעונם בשנת 2024. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה להשהות את בחינת הצעת רכש החליפין כאמור. עם זאת, ככל שהעסקה לא תושלם, החברה תשקול בשנית את המהלך האמור או מהלכים דומים אחרים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)
ב. (המשך)

- גיוס הון מבעלי המניות הקיימים של החברה - החברה תבחן עסקאות שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. בחודש נובמבר 2023 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפעול לביצוע גיוס הון, בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה שלא לבצע, בשלב זה, את הנפקת הזכויות. ככל שהעסקה לא תושלם, תשוב החברה ותבחן את הצורך בביצועה של הנפקת הזכויות.
- דיבידנדים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. יצוין, כי אין ודאות בדבר יכולתן של החברות המוחזקות לחלק דיבידנד וקבלת החלטה כאמור, אשר תלויה בין היתר בצרכי המזומנים ובתכניות העבודה שלהן וכפופה לקבלת אישורי אורגני החברות המוחזקות, שהינן חברות ציבוריות. יודגש כי לוחות הזמנים למימוש חלק מתכניות החברה, לרבות בקשר למימוש נכסי החברה והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור, עשויים להיות מושפעים גם מגורמים ואירועים, אשר אינם בשליטת החברה (בין היתר, בגין השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף ג. להלן), עם זאת, מעריכה החברה, כי ביכולתה להוציא את תוכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ג. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גברה המתחחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמוכן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות, נכון למועד דוח זה. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית. הרעה בכלכלה העולמית או הכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן ועל יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה האמורה על תוצאות פעילותה של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה הינן זניחות.

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין עדיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה.

ד.

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("תקני IFRS"). דוחות כספיים אלה נערכו גם בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010. דוחות כספיים אלה אושרו על-ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במרס 2024.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)
ה. הגדרות עיקריות

- (1) חברות מאוחדות - הינן ישויות הנשלטות על-ידי החברה. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בחברה המוחזקת, ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כח ההשפעה שלה בחברה המוחזקת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על-ידי הקבוצה ועל-ידי אחרים. ראה גם באור 2.א. להלן.
- (2) חברות כלולות - חברות (לרבות יחידות השתתפות בקרנות הון סיכון) המוחזקות על-ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, במישרין או בעקיפין, ובהן קיימת לה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית ואינן חברות מאוחדות. ההשקעות הנ"ל מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות כלולות ועסקאות משותפות.
- (4) השפעה מהותית - זכות הצבעה של עשרים אחוז או יותר, או זכות למנות עשרים אחוז או יותר מחברי הדירקטוריון, אלא אם כן ניתן לראות בעליל שאין השפעה מהותית למעשה. זכויות כאמור בשיעורים נמוכים יותר תחשבנה אף הן כמקנות השפעה מהותית, במקרים בהם ההשפעה נראית בעליל.
- (5) מטבע פעילות ומטבע הצגה דוחות כספיים אלה מוצגים בשקל חדש, שהינו מטבע הפעילות של החברה והנתונים הכספיים בהם מעוגלים למיליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל החדש הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.
- (6) תקנות דוחות כספיים - תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- (7) תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (8) חוק החברות - חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- (9) תקני IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים.
- (10) דוחות כספיים 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;
 אלרון - אלרון ונצ'רס בע"מ;
 אפסילון - אפסילון בית השקעות בע"מ;
 גב-ים - חברת גב ים לקרקעות בע"מ;
 ישפרו - "ישפרו" חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ;
 מהדרין - מהדרין בע"מ;
 IDB Group USA Investments Inc - IDBG

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)

1. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

(1) מדד ושער החליפין של הדולר

להלן פרטים על המדד ושער החליפין של הדולר ושיעורי השינוי שחלו בהם:

שער החליפין של הדולר %	מדד	
	מדד בגין	מדד ידוע
	%	%

השינוי בשנה שהסתיימה ביום:

3.1%	3.0%	3.3%	31 בדצמבר 2023
13.2%	5.3%	5.3%	31 בדצמבר 2022
(3.3%)	2.8%	2.4%	31 בדצמבר 2021

שער חליפין ליום (בש"ח)

3.627	31 בדצמבר 2023
3.519	31 בדצמבר 2022
3.110	31 בדצמבר 2021

(2) תקופת המחזור התפעולי ומתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות של קבוצת נכסים ובניין בהתייחס להקמת בניינים למכירה, יכול המחזור התפעולי להמשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי כאמור לעיל. מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלוונטי, בבאורים לדוחות הכספיים.

(3) א. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת דוחות כספיים אלה בהתאם לתקני IFRS, נדרשות הנהלת החברה והחברות המוחזקות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות לרבות הנחות ואומדנים אקטואריים, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון. יובהר שהתוצאות בפועל, המתבררות מאוחר יותר, עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשות החברה והחברות המוחזקות להניח הנחות באשר לנסיבות ולארועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתן בקביעת האומדנים, מתבססות הנהלות אלה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, אשר שימשו בהכנת דוחות אלה, נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)

1. בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

(3) א. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

להלן מתוארים האומדנים החשבונאיים הקריטיים ושיקולי הדעת המהותיים, ששימשו בהכנת דוחות כספיים אלה, אשר בעת גיבושם נדרשו הנהלת החברה והחברות המוחזקות להניח הנחות באשר לנסיבות ולארועים הכרוכים באי ודאות משמעותית.

הפניות עיקריות	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן / שיקול דעת
באור 7.ב. להלן בדבר בחינה לירידת ערך של המוניטין המיוחס לגבי-ים ואופן קביעת השווי בר השבה של פעילותה.	שינוי בהפסד מירידת ערך.	<ul style="list-style-type: none"> שיעור היוון לפני מס ושיעור הצמיחה הצפוי - בהתייחס ליחידות מניבות מזומנים. שיעור היוון לאחר מס ושיעור הצמיחה הצפוי - בהתייחס לחברות כלולות. קביעת תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של הנכס או נכסים דומים ועל מיטב הנחות הקבוצה על התנאים הכלכליים שישררו. 	סכום בר השבה של יחידות מניבות מזומנים (לרבות כאלו הכוללות מוניטין), של חברות כלולות ושל נכסים
באור 2.ו. להלן, ובאור 5 להלן.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה. שיעורי ההיוון ששימשו במדידת השווי ההוגן ודמי השכירות הצפוי בגין נכס הנדל"ן להשקעה.	מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, אשר נקבע על-ידי מעריכי שווי בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים
באור 2.א.1. ובאור 2.א.7. להלן, בדבר הטיפול החשבונאי בחברות בנות ובחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני. באור 10.ב.2. להלן והערה (1) בבאור 3.ד. להלן, בדבר השליטה בסלקום.	טיפול חשבונאי בחברה המוחזקת כחברה בת, או כחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.	שיקול דעת באופן קביעת שיעור החזקת הקבוצה במניות החברות המוחזקות (בהתחשב בקיומן ובהשפעתן של זכויות הצבעה פוטנציאליות שהן ממשיות), בזכויות למינוי נציגים לגוף המנהל את החברות (בדרך כלל הדירקטוריון) כפועל יוצא מתקנוני החברות המוחזקות והסכמים עם בעלי מניות אחרים של החברות המוחזקות, בהרכב ובפיזור זכויותיהם של בעלי המניות האחרים של החברות המוחזקות ודפוסי ההצבעות באסיפות הכלליות ובכוחה של החברה המחזיקה לקבוע את המדיניות התפעולית והפיננסית של החברות המוחזקות או לקחת חלק בקביעת מדיניות זו.	קיומה של שליטה, שליטה אפקטיבית (דה-פקטו) או השפעה מהותית

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי (המשך)

1. בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)
 (3) א. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

הפניות עיקריות	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן / שיקול דעת
באור 26 להלן בדבר מסיים על ההכנסה.	<ul style="list-style-type: none"> הכרה בהוצאות נוספות בגין מסיים על הכנסה. שינויים בסכומיהם של נכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס. 	<ul style="list-style-type: none"> מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים, לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה, לרבות בדבר סיווג הפסדי מס מועברים. הערכת סכום ההפסדים המועברים שניתן יהיה לנצל, ההכנסה החייבת הצפויה, עיתויה וסכום המסים הנדחים שיש ליצור. 	עמדות מס לא ודאיות
באור 18 להלן בדבר תביעות תלויות והתחייבויות תלויות.	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה.	האם יותר סביר מאשר לא כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, בהתבסס על חוות דעת יועציהן המשפטיים.	הערכת סיכויי התחייבויות תלויות
באור 10.א.3. להלן בדבר מדידת הנכס הפיננסי בגין התמורה המותנית בעסקת קרטהיל.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה	לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה ומכירה בהכנסה בגין הסכום אשר לגביו צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש, כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.	מדידת תמורה משתנה
באור 10 להלן.	ככל שצפי המכירה לא יהיה צפוי להיות כעסקה שהושלמה תוך שנה, החברה לא תסווג את הנכס/ השקעה כמוחזק למכירה וכפעילות מופסקת והנכס/השקעה לא ימדדו בהתאם להוראות IFRS-5.	אמדן שהמכירה צפויה (expected) להיות כעסקה שהושלמה תוך שנה.	סיווג פעילויות כמוחזקות למכירה

באור 1 - כללי (המשך)

ו. בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

(3) ב. קביעת שווי הוגן

1. לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאורים הבאים:

א. באור 5 בדבר נדל"ן להשקעה;

ב. באור 7 בדבר נכסים בלתי מוחשיים;

ג. באור 16 בדבר מכשירים פיננסיים;

ד. נספח ב' בדבר הסדרי תשלומים מבוססי מניות;

2. בקביעת השווי ההוגן של נכסים או התחייבויות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק, ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן, בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים;

רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל;

רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה. כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן מתייחסים, בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים, הן לחברות הקבוצה והן לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. **בבאור זה מוצגים בכיתוב מובלט נושאים עיקריים לגביהם בחרה הקבוצה בחלופות חשבונאיות שהותרו בתקני חשבונאות ו/או נושאים שבהם אין הוראה מפורשת בתקני חשבונאות, או במקרה של אימוץ מוקדם של תקני חשבונאות חדשים.** כיתוב מובלט זה משמש לזיהוי בלבד של הנושאים האמורים ואין בכך כדי לייחס לו חשיבות יתר בהשוואה לכיתוב שאינו מובלט.

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על-ידי הקבוצה ועל-ידי אחרים. הקבוצה מעריכה אם קיימת או לא קיימת לה שליטה בחברה שבה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה, בין היתר על-פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים ואופן הפיזור של ההחזקות האחרות וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.

צרופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

1. חברות בנות

הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מיום השגת השליטה ועד ליום בו חדלה השליטה להתקיים. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על-ידי הקבוצה.

- הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן בהתחשב בשווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על-ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש כלפי הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הוניות שהונפקו על-ידי הקבוצה.

- בצרוף עסקים שהושג בשלבים, **ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על-ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני שלהן לאותו מועד נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים"**. שווי הוגן לענין זה, במקרה של נכס הנסחר בשוק, הינו שוויו בשוק, למעט בנסיבות בהן קיימות ראיות המצביעות בברור על כך שהשווי ההוגן של הנכס האמור שונה משוויו בשוק.

- עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צרוף עסקים כגון: עמלות למתווכים, דמי ייעוץ, עלויות משפטיות, הערכת שווי ועלויות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צרוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

• עדכון עודפי עלות:

במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח, שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה, ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה במסגרת ההון המתייחס לבעלים של החברה. קרן ההון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לא תיזקף לדוח רווח והפסד או לרווח כולל (אף לא בעת מימוש החברה הבת שבגינה נוצרה הקרן).

בעת שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, תוך שימור שליטה, החברה מייחסת מחדש את הסכומים המצטברים שהוכרו ברווח כולל אחר בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה. הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה מחושב כלהלן:

בעלייה בשיעור ההחזקה לפי חלק היחסי הנרכש מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים המאוחדים ערב העסקה, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה שיוחסו להפרשים מקוריים מיוחסים ולמוניטין, ללא שינוי בערכם של אלה.

בירידה בשיעור ההחזקה לפי חלק היחסי שמומש של הבעלים של החברה הבת בנכסים נטו של החברה הבת, לרבות מוניטין והפרשים מקוריים מיוחסים, במידה וקיימים, ללא שינוי בערכם של אלה. תזרימי מזומנים הנובעים מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה מסווגים במסגרת פעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

עסקאות בין חברתיות המתייחסות להעברת מניות חברות בנות (בין אם עסקאות כאמור מתבצעות במזומן ובין אם באמצעות החלפת מניות), בהן חל שינוי בשיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה, מטופלות כעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

3. עסקאות המביאות להפסקת איחוד דוחות כספיים

אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה וסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף "רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים" או בסעיף "הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים", לפי הענין.

החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי, בהתאם למידת השפעה של הקבוצה בחברה המוחזקת הרלוונטית.

הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

4. ביטול עסקאות הדדיות

רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות בוטלו כנגד הנכס נשוא העסקה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד אין כל ראיות לירידת ערך.

5. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בבחינת קיומה של השפעה מהותית בחברה כלולה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למנייתיה. ההשקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרת לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה.

דוחות כספיים אלה כוללים את חלקה של הקבוצה ברווח והפסד של חברות כלולות ושל עסקאות משותפות (לרבות הכרה ברווח או הפסד בגין חלק החברה בקרן הון שרשמו חברות כלולות ועסקאות משותפות בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) וברווח (הפסד) כולל אחר שלהן, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית שלהן לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו חדלה להתקיים ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)

5. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהלוואות לזמן ארוך, המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה מכירה בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך באותה עת. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, למעט ככל שלקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה, או שנתנה לה הלוואות.

הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 9 עבור הלוואות לזמן ארוך, אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, אשר מהוות במהותן חלק מההשקעה נטו של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. בהתאם, הוראות הסיווג והמדידה (לרבות הכרה בירידת ערך הלוואה לפי IFRS 9) מיושמות עבור אותן הלוואות לפני לקיחת חלק בהפסדים של אותה חברה כלולה או של עסקה משותפת. הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות כאמור, מסווגות כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כיוון שאינן עומדות בהגדרת IFRS 9 לסיווג בעלות מופחתת. **הפרשי שער בגין הלוואות כאמור נזקפים כחלק מרווח כולל אחר.**

6. שינוי בשיעורי החזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת

בעת עליה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שהחזקה הקודמת נותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה בסעיף "רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים" או בסעיף "הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים", לפי הענין.

עלות הזכויות שנמכרו, בגין רכישות שבוצעו בעבר בשלבים, לצורך חישוב הרווח או ההפסד מהמכירה נקבעת לפי ממוצע משוקלל.

כמו-כן, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני או ישות בשליטה משותפת נזקף לדוח רווח והפסד או לעודפים.

7. אובדן השפעה מהותית או שליטה משותפת

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את השפעה מהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי, ובמקרה של עליה לשליטה - בחברה בת, לפי הענין.

במועד אובדן השפעה מהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. החברה מכירה בדוח רווח והפסד בסעיף "רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים" או בסעיף "הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים", לפי הענין, בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי מממוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתאימים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע חוץ

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברה כלולה המוצגת על-פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה.

1. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות ובעסקאות המתפלגות באופן שווה על פני התקופה, בהתאם לשער החליפין הממוצע בתקופה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ, הקיימים במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנמדדים לפי העלות ההיסטורית במטבע חוץ מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים, הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי הוגן. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, אולם הפרשי שער כאמור מוכרים ברווח (הפסד) כולל אחר, כאשר הם נובעים מתרגום של נגזרים המשמשים בגידורי תזרים מזומנים, בגין החלק האפקטיבי בגידור וכן בגין מכשירים פיננסיים הונניים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

2. פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. הפרשי השער בגין התרגום מוכרים לרווח (הפסד) כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ ("קרן תרגום").

כאשר פעילות חוץ הינה חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה, החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח בהתאם לשיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית.

לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום שנוצר בחברה האם הישירה שמחזיקה בפעילות החוץ.

במידה ומטבע הפעילות של הפעילות המוחזקת בעקיפין ומטבע הפעילות של חברת האם הישירה זהים, מדיניות הקבוצה הינה שלא לסווג לרווח והפסד הפרשי שער שנצברו בקרן התרגום בחברת האם הסופית בגין מימוש פעילות חוץ שמוחזקת בעקיפין כאמור.

בעת מימוש של פעילות חוץ המוחזקת במישרין, המביא לאובדן שליטה, או לאבדן משותפת או לאבדן השפעה מהותית, הסכום המצטבר בקרן התרגום שנובע מפעילות החוץ מסווג מחדש לרווח והפסד כחלק מהרווח או ההפסד מהמימוש.

בנוסף, בעת שינויים בשיעור ההחזקה של הקבוצה בחברה בת שכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השליטה בחברה הבת, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח (בהפסד) הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

כאשר הקבוצה מממשת חלק מהשקעה שהינה חברה כלולה או עסקה משותפת הכוללת פעילות חוץ, תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער מסווג מחדש לרווח והפסד.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

כאשר סילוקן של הלוואות שהקבוצה קיבלה מפעילות חוץ או העמידה לה אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, והם מוכרים ברווח (הפסד) כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

סילוקן של הלוואות אלה אינו נחשב למימוש ההשקעה נטו בפעילות החוץ, ולפיכך בעת מימוש הלוואות כאמור, הפרשי השער שהוכרו בגין ברווח הכולל האחר, לא ייזקפו לרווח והפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

א. הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

ב. גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

ג. סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
 - התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
- לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
 - האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
 - הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
 - האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן
 - תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.
- העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים.
- נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

ג. סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות (המשך)

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, "קרן" הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. "ריבית" מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

ד. מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

2. נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עלית/ירידת המדד בפועל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. התחייבויות פיננסיות

לקבוצה התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים, כגון: משיכת יתר מבנקים, אגרות חוב שהנפיקה הקבוצה, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, התחייבויות בגין חכירה, ספקים וזכאים אחרים.

א. הכרה ראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם, בהתאם לשוויים ההוגן במועד קשירת העסקה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות ליחוס. לאחר ההכרה בהן לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר שישווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלה מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים. **בעת הרחבת סדרות אגרות חוב תמורת מזומן, נמדדות לראשונה אגרות החוב בהתאם לשווי הוגן שהינו התמורה שנתקבלה בהנפקה (מאחר וזהו השוק המיטבי ביותר אשר למנפיק יש גישה מיידית אליו), ללא כל הכרה ברווח או בהפסד בגין הפרש בין תמורת ההנפקה לשווי הבורסאי של אגרות החוב הסחירות בסמוך להנפקתן.**

ב. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

ג. שינוי תנאים של מכשירי חוב

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן, כשהפרש נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון. כמו-כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת גם שיקולים איכותיים על מנת לקבוע האם מדובר בהחלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי, ובמסגרת זו נבחן מכלול המאפיינים של מכשירי החוב המוחלפים והפרמטרים הכלכליים הגלומים בהם, אשר במידה ואכן שונים זה מזה באופן מהותי, עשויים ליצור סיכון כלכלי שונה למחזיק במכשירי החוב בעת החלפתם. פרמטרים כלכליים אלה הינם, בין היתר, משך חיים ממוצע (מח"מ) של מכשירי החוב המוחלפים ומידת השפעת תנאי החוב (כגון הצמדה למדד, הצמדה למטבע חוץ, ריבית משתנה) על תזרימי המזומנים מהמכשירים.

שינוי תנאים לא מהותי של מכשיר חוב

במקרה של שינוי תנאים (או החלפה) של מכשיר חוב שאינו מהותי, תזרימי המזומנים החדשים מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, כאשר הפרש בין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים החדשים לבין הערך הנוכחי של ההתחייבות הפיננסית המקורית מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות והוצאות מימון.

ד. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים, והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי, כאשר לקבוצה קיימת באופן מידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. רכוש קבוע

1. הכרה ומדידה

העלות של רכוש קבוע כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. רשתות התקשורת מורכבות ממספר רכיבים משמעותיים בעלי אורך חיים שונה. רכיבים אלו מטופלים בנפרד, כאשר כל רכיב מופחת על פני אורך החיים השימושיים החזוי שלו. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

2. פחת

נכסים חכורים בחכירות לרבות קרקעות ושיפורים במושכר, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות ובעלות אינן מופחתות. עלויות של שיפוצים כלליים משמעותיים (Overhaul) מופחתות על פני אורך החיים השימושיים הנוותר של הנכס המתייחס, או עד למועד השיפוץ הכללי הבא, לפי המוקדם מביניהם. אומדן אורך החיים השימושי לתקופת הדיווח השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

שנים	מבנים
5-50 (בעיקר 20 שנים)	מכונות, מתקנים וציוד
5-20 (בעיקר 15 שנים)	מחשבים, ריהוט משרדי ציוד ואחר
3-17 (בעיקר 15 שנים)	רשת תקשורת
4-20 (בעיקר 12 שנים)	מתקנים פוטו-וולטאים
25	ציוד ותשתיות תקשורת רשת ניחת
3-6	בתי אריזה
18-33 (בעיקר 25 שנים)	התקנות ושיפורים במושכר
3-17 (בעיקר 15 שנים)	

ה. נכסים בלתי מוחשיים

1. מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות ומרכישת פעילות במסגרת צירופי עסקים מוצגים במסגרת נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה, ראה סעיף א.1. לעיל.

מדידה עוקבת

מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ככל שנצברו. מוניטין בגין השקעות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נכלל בערך בספרים של ההשקעה.

2. עלויות תוספתיות של השגת חוזה

הקבוצה מהוונת לנכסים עמלות מכירה למשווקים בגין חוזי מכירה, אשר לא היו מתהוות אם חוזי המכירה לא היו מושגים. העמלות מוכרות בדוח רווח או הפסד על פני תקופה ממוצעת של משך חיי לקוח.

3. נכסים בלתי מוחשיים אחרים

- א. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בצרוף עסקים מוכרים בשוויים ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונה, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו על-ידי הקבוצה נמדדים על בסיס עלות (כולל עלויות ישירות הנדרשות להבאת הנכסים לכלל הפעלה), בניכוי הפחתה שנצברה (למעט לגבי נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר) ובניכוי הפסדים מירידת ערך.
- ב. עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין או למותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.
- ג. קשרי לקוחות - עודף עלות שיוחס בחברות בנות לקשרי לקוחות. קשרי לקוחות אלה הינם בעלי אורך חיים מוגדר.
- ד. מותג - עודף עלות שיוחס בחברות בנות למותג. חלק מהמותגים הינם בעלי אורך חיים מוגדר וחלקם בעלי אורך חיים בלתי מוגדר.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

3. נכסים בלתי מוחשיים אחרים (המשך)

ה. פרט למוניטין ולחלק מהמותגים, שהינם בעלי אורך חיים בלתי מוגדר, ההפחתה מחושבת בהתאם להנאה הכלכלית הצפויה מהנכסים בכל תקופה, על בסיס משך השימוש המשווער של כל קבוצת נכסים, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש (הינם במיקום ובמצב הנדרשים להם על מנת שיוכלו לפעול). אם נכס בלתי מוחשי כולל מספר רכיבים בעלי משך שימוש משוער שונה, אז הרכיבים המשמעותיים מופחתים על בסיס משך השימוש המשווער שלהם. אומדן אורך החיים השימושי לתקופת הדיווח השוטפת ולתקופות ההשוואתיות של נכסים בלתי מוחשיים העיקריים הינו:

שנים	קשרי לקוחות
6-20 (בעיקר 6 שנים)	רישיונות ותדרים
14-25 (בעיקר 25 שנים)	מערכות מידע ותוכנות
4-6 (בעיקר 4 שנים)	טכנולוגיה, פיתוח בתהליך, זכויות ואחר
0-33 (בעיקר לא מופחת)	עלויות השגת חוזים
3	מותגים ושמות מסחריים
0-10 (בעיקר לא מופחת)	

ההפחתה השיטתית של פיתוח בתהליך, אשר נרכש בצירוף עסקים, מתחילה עם תחילת המכירות הנובעות מהטכנולוגיה שפותחה. תקופת ההפחתה משקפת את אורך החיים השימושיים העתידי, בהתאם להערכת התקופה בה תהיינה מכירות שתנבענה מהטכנולוגיה שפותחה. האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת כספים ומותאמים בעת הצורך.

מוניטין, מותג בעל אורך חיים בלתי מוגדר וטכנולוגיה ופיתוח בתהליך שאורך חייהם טרם הוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי, אלא נבחנים לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך. אומדן אורך החיים השימושי של נכסים בלתי מוחשיים שאינם מופחתים נבחן על-ידי הקבוצה לפחות פעם אחת בשנה על מנת לקבוע האם האירועים והנסיבות ממשיכים לתמוך בקביעה כי לנכס הבלתי מוחשי אורך חיים בלתי מוגדר.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על-ידי הקבוצה כבעלים, או כנכס זכות שימוש לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או מטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות רבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. **בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.**

נדל"ן להשקעה בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן כדלקמן:

- (1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- (2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן, לפי שווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות הבנייה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן.

עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או מלאי, מתקבע השווי הוגן למועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב. רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוח רווח והפסד. החברה מיישמת את מודל השווי הוגן בתקן חשבונאות בינלאומי 40 לגבי הנדל"ן להשקעה שלה.

כאשר נדל"ן להשקעה שסוגו בעבר כרכוש קבוע נמכר, קרן השערוך הנכללת בהון בהתייחס לנדל"ן להשקעה מועברת ישירות לעודפים.

השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם), על בסיס הערכות שווי המבוצעות על-ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חכירות

(1) **קביעה אם הסדר מכיל חכירה**
 במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה בקבוצת אתרי תא ומתגים הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

עבור חוזי חכירה בקבוצות בנייני משרדים, מחסנים, מרכזי שירות, חנויות קמעונאיות וכלי רכב הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה להפריד את רכיבי החכירה ולטפל ברכיב החכירה בנפרד.

(2) **נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה**
 בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל נכס זכות השימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס, כמוקדם מבניהם.

תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים לראשונה על-ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת הקבוצה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החוזיים המעודכנים.

(3) **תקופת החכירה**
 תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה. הקבוצה מעריכה מחדש את תקופת החכירה בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, אשר נמצא בשליטת הקבוצה, ואשר משפיע על ההחלטה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה.

(4) **הפחתת נכס זכות שימוש**
 לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

שנים		
5-15 (בעיקר 5 שנים)	1-24 (בעיקר 10 שנים)	אתרי תקשורת
3		מבנים
30-39 (בעיקר 30 שנים)		כלי רכב
		מקרקעין למטעים

ח. היוון עלויות אשראי

בתחום הנדליין, עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונוו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שאינו ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלות הריבית. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. במקרה של שהיית הפיתוח על נכס כשיר, מושהה היוון עלויות האשראי במהלך אותה תקופה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך

1. **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**
 הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקאות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקאות בתחולת IFRS 16.
נכסים שאינם פיננסיים
2. **נכסים פיננסיים**

א. עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינו נדלין להשקעה, הנמדד בשווי הוגן, נבדק בכל מועד דיווח כספי כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. בין הסימנים כאמור אותם בוחנת הקבוצה לגבי ערכן של ההשקעות נכללים ירידה במחירי הבורסה, הפסדים מתמשכים בהשקעותיה, הענף בו פעילות השקעותיה, עודף עלות הנכלל בהשקעות, אי עמידה ביעדי מחקר ופיתוח או בתכניות עסקיות של חברות מוחזקות ופרמטרים נוספים. באם קיימים סימנים כאמור לירידת ערך, מחושב אומדן הסכום בר ההשבה של הנכס. הקבוצה מבצעת הערכה של הסכום בר ההשבה של מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים עדיין לשימוש, אחת לשנה בתאריך קבוע עבור כל יחידה מניבת מזומנים, או באופן תכוף יותר - אם קיימים סימנים לירידת ערך.

ב. קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

ג. מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים, אשר משקפים את המצב הנוכחי של הנכס ומייצגים את האומדן הטוב ביותר לגבי התנאים הכלכליים שישוררו במהלך יתרת אורך החיים השימושי של הנכס. היוון התזרימים בגין יחידה מניבת מזומנים מבוצע לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים. בבחינת ירידת ערך של חברות כלולות ועסקאות משותפות, תזרימי המזומנים מהוונים בשיעור היוון מתאים לאחר מס.

ד. הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, והם נזקפים לרווח והפסד. מוניטין שנרכש במסגרת צרוף עסקים מוקצה למטרת בחינת ירידת ערך ליחידות מניבות מזומנים לרבות אלו הקיימות בקבוצה גם טרם צירוף העסקים, אשר צפויות להניב הטבות מהסינרגיה של הצרוף.

כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה מוניטין כאמור לעיל מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה שלגביה קיים מעקב על המוניטין לצורכי דיווחי הנהלה פנימיים, וכן אינה גדולה ממגזר פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים).

במקרים בהם לא קיים מעקב על המוניטין לצורכי דיווחי הנהלה פנימיים, המוניטין מוקצה למגזרי פעילות (לפני קיבוץ מגזרים דומים), ולא ליחידה מניבת מזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) הקטנה ממגזר פעילות. הפסד מירידת ערך, ככל שקיים, מוקצה להקטנת הערך בספרים של נכסי היחידה (או קבוצת היחידות) לפי הסדר הבא: תחילה, להקטנת הערך בספרים של מוניטין כלשהו שהוקצה ליחידה מניבת מזומנים (או קבוצת היחידות) ולאחר מכן לשאר נכסי היחידה (או קבוצת היחידות) באופן יחסי על בסיס הערך בספרים של כל נכס ביחידה (או קבוצת היחידות).

לצורכי בחינת ירידת ערך המוניטין המיוחס ליחידות מניבות מזומנים שבהן מחזיקים גם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר נמדדו לראשונה לפי חלקן היחסי של זכויות אלה בנכסים נטו של הנרכשת, מגולם ערכם בספרים של המוניטין ועודפי העלות האחרים שהוקצו ליחידה מניבת מזומנים כזו כדי לכלול את המוניטין ועודפי העלות האחרים שמיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר מכן, מבוצעת השוואה בין ערך בספרים מתואם זה לבין הסכום בר ההשבה של אותה יחידה על מנת לקבוע אם נפגם ערכה.

הגילום של המוניטין ועודפי העלות האחרים מבוצע בהתאם לשיעור האחזקה בישות אליה מיוחסים ביום 1 בינואר 2010 או במועד המקורי בו הוכרו, כמאוחר מביניהם, ובהתעלם מפרמיות שליטה ככל שגלומות ביתרות של מוניטין.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. ירידת ערך (המשך)

2. נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

ד. הכרה בהפסד מירידת ערך (המשך)

הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

אם נמצא כי נפגם ערכה של יחידה מניבת מזומנים כאמור, ההפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לבין הזכויות שאינן מקנות שליטה לפי חלקם היחסי במוניטין ובעודפי העלות האחרים אליהם ירידת הערך מתייחסת לפני גילומם כאמור לעיל. יחד עם זאת, אם הפסד מירידת ערך המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה מתייחס למוניטין או לעודפי עלות אחרים שלא הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם, ירידת הערך האמורה אינה מוכרת כהפסד מירידת ערך. במקרים כאלה, רק הפסד מירידת ערך המתייחס למוניטין ועודפי עלות אחרים שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה מוכר כהפסד מירידת ערך.

3. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

אם קיימות ראיות אובייקטיביות המצביעות על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של הסכום בר השבחה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה, הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על-ידי החברה הכלולה או בעסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מפעילותיה והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר השבחה, ונזקף לסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נטו, במסגרת דוח רווח והפסד.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר השבחה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

במידה ומיוחסים עודפי עלות לנכסים בחברה כלולה או לנכסים בעסקה המשותפת, והחברה האמורה מבצעת הפחתה לירידת ערך בגין נכסים כאמור, אזי החברה מפחיתה את עודף העלות המיוחס הנ"ל וזוקפת את הפחתה לדוח רווח והפסד.

י. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים ומהתחייבויות) מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, אם צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שהשבת סכומם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. כאשר חברה מחויבת לתכנית מכירה אשר כרוכה באיבוד שליטה על חברה בת, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה הבת יסווגו כמוחזקים למכירה, ללא קשר אם לחברה יישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה.

מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצת המימוש) על-פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים, המרכיבים של קבוצת המימוש (או הקבוצה המיועדת למימוש), לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה.

כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנוותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד לנכסים שאינם בהוראות המדידה של IFRS 5 כגון: מלאי, נכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תכנית הטבות לעובדים, נדלין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג לראשונה של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

בתקופות עוקבות, נכסים בני פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

פעילות מופסקת

פעילות שהופסקה הינה מרכיב של עסקי הקבוצה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן.

תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד בניכוי השפעת המס, וזאת גם עבור מספרי השוואה, אשר הוצגו מחדש לשם כך, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת השוואה המוקדמת ביותר. כמו-כן, החברה מציגה את תזרימי המזומנים המתייחסים לפעילות שהופסקה בנפרד בדוחות על תזרימי המזומנים, לרבות סיווג מחדש של מספרי השוואה. לעניין זה, ראה באור 10 להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מניות באוצר

כאשר הון מניות שהוכר בהון נרכש מחדש על-ידי החברה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות, מנוכה מההון. **המניות שנרכשו מחדש מסווגות כמניות באוצר**. כאשר מניות באוצר נמכרות או מונפקות מחדש, הפער בין התמורה שהתקבלה לעלות המניות נזקפות להון, בניכוי עלויות תוספתיות המיוחסות במישרין לעסקה.

יב. תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר **במקביל לגידול בעודפים** במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר התשלום מבוסס מניות.

הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי ישירות, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

יג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נמדדות על פי אומדן ההנהלה הטוב ביותר באשר להוצאות הדרושות לסילוק ההתחייבות לתאריך הדיווח.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה בגין תביעות משפטיות (לרבות תביעות ייצוגיות) מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

הפרשה בגין עלויות פירוק, פינוי ושיקום אתרים נוצרת בגין אותם הסכמים בהם התחייבה הקבוצה להחזיר את הנכס השכור בתום תקופת השכירות לקדמותו, לאחר פירוק ופינוי האתר וכן שיקום המקום במידת הצורך.

יד. הכנסות

1. בתחום התקשורת בקבוצה

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על הסחורה או השירות שהובטחו מועברת ללקוח. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

הכנסות הנובעות ממתן שירותים, הכוללות שירותי סלולר, שירותי אינטרנט, שירותי שיחות בינלאומיות, שיחות טלפוניה קווית, קישורי גומלין, שירותי נדידה, שירותי תוכן וערך מוסף, שירותי תמסורת ושירותי טלוויזיה על גבי האינטרנט, מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל את השירות, כאשר כל הקריטריונים להכרה בהכנסה התקיימו.

מכירת ציוד או שירות ללקוח נעשית ללא התחייבות חוזית של הלקוח לצרוך שירותים בסכום מינימאלי לתקופה מוגדרת מראש. כפועל יוצא, הקבוצה מתייחסת לעסקת הציוד כעסקה נפרדת ומכירה בהכנסות מציוד בהתאם לשווי העסקה במועד מסירת הציוד ללקוח. ההכנסות משירותים מוכרות ונרשמות עם מתן השירותים.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של תמורה משתנה וקימו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על-ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע

בעסקה מרובת מחויבויות ביצוע, תמורת העסקה מוקצית בין הרכיבים בעסקה לפי יחס מחירי המכירה הנפרדים שלהם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
י.ד. הכנסות (המשך)**

1. בתחום התקשורת בקבוצה (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לקבוצה עסקאות אשראי לזמן ארוך למכירת ציוד סלולרי. לצורך מדידת מחיר עסקאות אלה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של הזמן על ערך הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות אחרות במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות הנובעות מהסדרי אשראי לזמן ארוך (עסקאות מעל 12 תשלומים חודשיים) נרשמות על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, מהוונים לפי שיעורי ריבית השוק במועד העסקה. ההפרש בין הסכום המקורי של האשראי לבין ערכו הנוכחי, כאמור לעיל, נפרס על פני תקופת האשראי ונרשם כהכנסות אחרות (במקום הכנסות ריבית) לאורך תקופת האשראי.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

ספק עיקרי או סוכן

כאשר הקבוצה היא ספק עיקרי, היא מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במידה והקבוצה מחויבת לספק סחורות או שירותים על-ידי צד ג' אזי הקבוצה היא סוכן ולכן מכירה בהכנסה בסכום העמלה נטו.

הקבוצה הינה ספק עיקרי כאשר היא שולטת על הסחורה או השירות שהובטחו טרם העברתם ללקוח. אינדיקטורים לכך שהקבוצה שולטת על הסחורה או השירות לפני העברתם ללקוח כוללים, בין היתר, את הבאים: הקבוצה היא האחראית העיקרית לקיום ההבטחות בחוזה; לקבוצה יש סיכון מלאי לפני שהסחורה או השירות הועברו ללקוח; וכן, לקבוצה יש שיקול דעת בקביעת מחירים עבור הסחורה או השירות.

2. בתחום הנדל"ן בקבוצה

הכנסה מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת השכירות. תמריצי השכירות שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

דמי ניהול

הכנסות מדמי ניהול נזקפות לרווח והפסד באופן יחסי לקצב השלמת השירותים, במועד הדיווח.

שירותים

הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על-ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

הקבוצה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו נכון למועד פרסום הדוח בגין החוזה הינו 15% ומעלה מסכום החוזה. הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

טו. עלות המכירות

1. עלות המכירות בקבוצה בקשר לאספקת שירותי תקשורת כוללת בעיקר עלויות רכישת ציוד קצה, משכורות והוצאות נלוות, עלויות שירותי ערך מוסף, הוצאות תמלוגים, דמי רישוי שוטפים, הוצאות על קישורי גומלין ונדידה, עלויות פחת נכס זכות שימוש, ארנונה וחשמל של אתרים סלולריים, הוצאות פחת והפחתות והוצאות תחזוקה, הקשורות באופן ישיר למתן השירותים.

2. הנחות מספקים - הקבוצה מכירה בהנחות המתקבלות מספקיה כהקטנת עלות הקניות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסים פיננסיים, הכנסות דיבידנד וריבית בגין ניירות ערך סחירים (למעט מחברות כלולות ועסקאות משותפות, מנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שאינם מהווים חלק מהאמצעים הנזילים בקבוצה, ולמעט דיבידנדים המהווים באופן ברור החזר השקעה), גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שמוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (הכוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות) המהווים חלק מהאמצעים הנזילים בקבוצה, רווחים מהפרשי שער וממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד, רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב, קיטון בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד והכנסות ריבית ממכירות באשראי.

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנד מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות דיבידנד ביום האקס.

הכנסות ריבית בגין הלוואות בעלות אופי של השקעות הוניות לזמן ארוך לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מבוטלות כנגד חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בהפרשות ובגין תמורה נדחית, קיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המהווים חלק מהאמצעים הנזילים בקבוצה, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות המוצגים במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות), הפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד, גידול בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים מהפרשי שער. עלויות האשראי שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לרווח והפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים וממכשירי גידור מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד, בנטו).

בדוחות על תזרימי מזומנים מוצגת ריבית שהתקבלה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כ. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד, אלא אם המס נובע מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח (הפסד) כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח (הפסד) כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. המסים השוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים הזמניים הבאים: ההכרה לראשונה במוניטין, ההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בהסדרים משותפים ובחברות כלולות, במידה שהקבוצה שולטת על מועד היפוך ההפרש, וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה, הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה, שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יישב באמצעות מכירה. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו צפוי שימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם, וזאת בהתחשב בהפסדי מס שוטפים הצפויים להיווצר בשנת המס בה ינוצלו ההפרשים הזמניים ואשר כנגדם ניתן יהיה לנצלם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה שלא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על הכנסה (המשך)

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה המחוייבת במס על-ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המס הנדחים שלהם מיושבים בו זמנית. הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על-ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללת במסים הנדחים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא שלא לגרום בעתיד הנראה לעין לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים שבעטיים הדיבידנד כרוך בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה בגין הדיבידנד האמור. מסים נוספים על הכנסה, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על-ידי חברות הקבוצה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

1. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, "גילוי למדיניות חשבונאית" (להלן בסעיף זה - התיקון ל- IAS 1)

התיקון ל- IAS 1 דורש מחברות לגלות את המדיניות החשבונאית המהותית שלהן, חלף המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, ראוי כי אין הוא יסיח את הדעת ממידע מהותי על מדיניות חשבונאית. התיקון ל- IAS 1 יושם על-ידי החברה במסגרת דוחות כספיים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

ב. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה (התיקון ל- IAS 12)

התיקון ל- IAS 12 מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על-ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע. התיקון ל- IAS 12 ייושם לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. התיקון ייושם עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי שבו התיקון יושם לראשונה. כמו-כן, במסגרת הדוחות הכספיים שבהם התיקון ייושם לראשונה, על ישות להכיר בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת.

התיקון יושם על-ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2023, עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 12 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

2. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם

המוקדם

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים", "סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות" ו-"התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות" (להלן בסעיף זה - התיקונים ל- IAS 1)

התיקונים ל- IAS 1 מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:

(א) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

(ב) הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה ("אמות מידה פיננסיות"). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

(ג) ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילויי בבאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילויי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילויי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מציינת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

(ד) כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

(ה) סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הונניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על-ידי העברת מכשירים הונניים של הישות, אם זכות זו סווגה על-ידי הישות במסגרת ההון.

התיקונים ל- IAS 1 ייושמו באופן רטרוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים, יישום המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקונים ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

עד לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023, מדיניות גב-ים לגבי עסקאות הקומבינציה אותן מבצעת גב-ים בנדל"ן להשקעה ("עסקאות הקומבינציה") היתה לטפל בעסקאות אלו כעסקת החלפה של רכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בנייה, היינו, הכרה בקרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה. החל מדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2023, שינתה גב-ים את מדיניותה, כך שעסקאות הקומבינציה המתייחסות לנדל"ן להשקעה מטופלות בהתאם למהותן כהסדר שיתוף פעולה עם שותף עסקי ולא כחווה עם לקוח. בהתאם לכך, עסקאות אלו מטופלות בדוחות הכספיים בדומה להסדרים משותפים, כאשר כל צד להסדר מכיר בחלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות של ההסדר. המשמעות הינה שגב-ים מציגה את ההכרה בחלקה בנכס המשותף עם התקדמות ביצוע חלקה בהסכם. גב-ים סבורה כי יישום המדיניות החשבונאית החדשה מספק מידע מהימן ויותר רלוונטי, שכן יישום המדיניות החשבונאית החדשה גורם לכך שהעסקאות יוצגו באופן שמשקף את מהות ההסכמים שכן מהות ההסדר הינה שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך תפעול משותף של הנכס ולא מדובר בעסקה של מכירת שירותי בנייה ללקוח במהלך העסקים הרגיל. בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם למפרע תוך הצגה מחדש של המידע ההשוואתי לתקופות קודמות על מנת לשקף בהם, למפרע, את השינוי במדיניות החשבונאית האמורה. לשינוי המדיניות האמור לא היתה השפעה מהותית בתקופות המדווחות.

להלן השפעות יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית האמור על הדוחות הכספיים:

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022			
כפוי שדוח בעבר	השפעת שינוי המדיניות מיליוני ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
12,552	(196)	12,356	נדל"ן להשקעה
28	(26)	2	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
1,850	1	1,851	התחייבויות מס נדחות
713	(175)	538	זכאים ויתרות זכות
2,360	2	2,362	הון המיוחס לבעלים של החברה
5,900	2	5,902	זכויות שאינן מקנות שליטה

דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2021			2022			
כפוי שדוח בעבר ⁽¹⁾	השפעת שינוי המדיניות	כפוי שדוח בעבר ⁽¹⁾	כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפוי שדוח בעבר ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח						
1,155	-	229	1,098	(57)	1,155	מכירות ושירותים חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
265	(2)	346	(26)	-	(26)	עלות המכירות והשירותים הוצאות מסים על הכנסה
265	-	96	201	(64)	265	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(297)	-	(106)	(298)	(1)	(297)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: בעלים של החברה
1,450	(2)	667	1,456	6	1,450	זכויות שאינן מקנות שליטה
520	(1)	266	523	3	520	
930	(1)	401	933	3	930	

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות

לרשימת חברות עיקריות בקבוצה - ראה נספח א' לדוחות הכספיים.
א. הרכב השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
282	245	השקעה במניות
124	46	הלוואות ⁽¹⁾
406	291	סך הכל

⁽¹⁾ הלוואות (כולל ריבית שנצברה):

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
סכום	סכום	שיעורי הריבית	
מיליוני ש"ח		%	
44	35	-	בדולר ⁽¹⁾
80	-		לא צמוד
-	11	5	צמוד למדד
124	46		

⁽¹⁾ מוצג לפי שווי הוגן, ראה באור 2.ד.16. להלן.

ב. תנועה בהשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (בסעיף זה - "חברות כלולות")

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
3,167	406	יתרה לתחילת השנה
31	-	השקעה בגב-ים
(2,688)	-	קיטון בהשקעה כתוצאה מעליה לשליטה בגב-ים
72	42	השקעות
10	1	שינויים בהלוואות, נטו
(186)	(22)	דיבידנדים שהוכרו
(32)	(46)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
149	-	גידול בהשקעות עקב איחוד לראשונה של גב-ים המחזיקה בחברות כלולות
-	(109)	קיטון בהשקעות עקב הפסקת איחוד מהדרין המחזיקה בחברות כלולות (ראה באור 10.ב.3.א. להלן)
4	-	שינוי בהשקעה כתוצאה ממכירה ומהנפקה לצד שלישי
16	11	קרנות הון מהפרשי תרגום בגין חברות כלולות
(134) ⁽¹⁾	-	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה
(3)	8	שינויים אחרים
406	291	יתרה לסוף השנה

⁽¹⁾ בעיקר השקעת סלקום בחברת אי.בי.סי.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023

מדינת התאגדות	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל-אביב ליום		סך הכל מיליוני ש"ח	קרנות ⁽¹⁾	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה %	
	12.3.2024	31.12.2023					
ישראל	1,006	1,085	2,328	126	2,202	66.7	עיקרון של החברות המאוחדות* נכסים ובניין סלקום (בהצבעה - 37.6%) ⁽³⁾ אלרון
ישראל	906	879	925	2	923	35.6	
ישראל	⁽⁴⁾ 165	196	347	74	273	59.9	
			14	(2)	16		חברות מוחזקות אחרות*
					3,414		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 מכירות 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), תוקפנה 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 תהיינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תוקפנה 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.

⁽³⁾ לפרטים בדבר עסקה למימוש מלוא החזקות החברה בסלקום, ראה באור 10.ב.2.ד. להלן.

⁽⁴⁾ לפרטים בדבר דיבידנד שהתקבל מאלרון בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך של 58 מיליון ש"ח, ראה באור 1.3.ו.2.ב. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נתונים לגבי חברות בנות

פרטים בדבר חברות בנות, אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן הינן מהותיות

סעיף זה מפרט חברות בנות, אשר לתאריך הדוח על המצב הכספי הרלוונטי הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן ו/או שהרווח (ההפסד) בשנה הרלוונטית המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהן, הינם מהותיים.

הנתונים כוללים התאמות לשווי הוגן, מוניתן והתאמות אחרות, הנכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. נתוני דוחות כספיים של חברות שמטבע הפעילות שלהן הינו מטבע חוץ - נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שערי החליפין היציגים הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר, סעיפים תוצאתיים ותזרימיים תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בשנה. נתוני חברות בנות המוחזקות בעקיפין על-ידי החברה נכללים בנתוני החברות הבנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023										ליום 31 בדצמבר 2023						שיעור החזקה בהון המניית ובזכויות ההצבעה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	גידול נטו במזומנים ושוי מזומנים	תזרים מפעילות מימון	תזרים מפעילות השקעה	תזרים מפעילות שוטפת	זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח (הפסד) כולל אחר	סך הכול רווח (הפסד) כולל	מכירות ושירותים ⁽³⁾	הערך בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	%	
																	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	מכירות ושירותים^{(3)}	הערך בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים
80	(223)	(1,053)	(28)	858	13	(57)	(368)	31	(399)	1,101	3,824	6,026	11,359	4,515	17,683	4,217	33.3
-	(301)	(949)	(525)	1,173	1	(24)	(133)	1	(1,134) ⁽⁴⁾	(4)	1,504	2,427	-	4,410	-	6,837	64.4
-	38	-	58	(20)	9	(23)	(23)	19	(42)	-	240	513	40	27	158	422	40.1
-	2	(111)	15	98	57	(130)	(132)	102	(234) ⁽⁷⁾	(5)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
80	-	-	-	-	78	(234)	-	-	-	5,571	-	-	-	-	-	-	-

נכסים וביניים סלקום⁽⁴⁾,⁽²⁾,⁽¹⁾ אחרון מהדרין⁽⁵⁾,⁽⁴⁾ חברות בנות אחרות שלהן זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מהותיות סך הכל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

⁽¹⁾ על אף שדסק"ש מחזיקה בנכס ממוחזקת בזכויות ההצבעה בסלקום והחזיקה בנכס ממוחזקת בזכויות ההצבעה במהדרין, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בסלקום וכי הייתה לה שליטה אפקטיבית במהדרין (בין היתר, בשל שיעור האחזקה הגבוה בזכויות ההצבעה בהן, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה, ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברות האמורות), ועל כן דוחותיהן הכספיים אוחדו בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר מימוש ההשקעה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.

⁽²⁾ שיעור החזקה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בזכויות ההצבעה בסלקום - 62.4%.

⁽³⁾ מכירות של החברה הנת כפי שנכללו בסעיף מכירות ושירותים בדוח רווח והפסד מאוחד של החברה.

⁽⁴⁾ תוצאות סלקום מוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. להלן.

⁽⁵⁾ תוצאות מהדרין מוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות, בהתאם לתוצאות מהדרין לשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, ראה באור 10.ב.4. להלן.

⁽⁶⁾ כולל הפסד בסך 267 מיליון ש"ח, חלק החברה 157 מיליון ש"ח, מירידת ערך סלקום, ראה באור 10.ב.2.ד. להלן.

⁽⁷⁾ כולל הפסד בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, מירידת ערך מהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)
ד. נתונים לגבי חברות בנות (המשך)
פרטים בדבר חברות בנות אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן הינן מהותיות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022										ליום 31 בדצמבר 2022							שיעור החזקה בהון המניות ובזכויות ההצבעה של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	גידול נטו במזומנים ושוי מזומנים	תזרים מפעילות מימון	תזרים מפעילות השקעה	תזרים מפעילות שוטפת	זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	מכירות ושירותים ⁽³⁾	הערך בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	%
130	(48)	(1,294)	323	923	100	⁽⁶⁾ 824	⁽⁶⁾ 1,677	272	⁽⁶⁾ 1,405	⁽⁶⁾ 953	⁽⁶⁾ 3,733	⁽⁶⁾ 6,241	⁽⁶⁾ 11,177	⁽⁶⁾ 5,246	⁽⁶⁾ 17,331	5,333	36.8
-	129	(243)	(704)	1,076	1	92	159	2	157	⁽⁴⁾ -	1,505	2,515	-	4,947	-	7,462	64.3
47	(34)	(119)	107	(22)	25	61	255	48	207	-	251	533	41	23	303	294	39.9
-	(58)	(28)	(2)	(28)	3	(47)	(81)	5	(86)	⁽⁵⁾ -	387	690	204	530	801	623	55.5
12					-	3					26						
189					129	⁽⁶⁾ 933					⁽⁶⁾ 5,902						

נכסים ובניין סלקום^{(4),(2),(1)}
 אחרון מהדרין^{(5),(1)}
 חברות בנות אחרות שלהן זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מהותיות סך הכל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

⁽¹⁾ על אף שדסק"ש מחזיקה בנחיתות מוחלטת בזכויות ההצבעה בסלקום והחזיקה בנחיתות מוחלטת בזכויות ההצבעה במהדרין, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בסלקום וכי הייתה לה שליטה אפקטיבית במהדרין (בין היתר, בשל שיעור האחזקה הגבוה בזכויות ההצבעה בהן, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה, ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה האמורות), ועל כן דוחותיהן הכספיים אוחדו בדוחות הכספיים של החברה.
⁽²⁾ שיעור החזקה בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בזכויות ההצבעה בסלקום - 62.3%.
⁽³⁾ מכירות של החברה הבת כפי שנכללו בסעיף מכירות ושירותים בדוח רווח והפסד מאוחד של החברה.
⁽⁴⁾ תוצאות סלקום מוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
⁽⁵⁾ תואם למפרע, בשל הצגת מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
⁽⁶⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. נתונים לגבי חברות בנות (המשך)

פרטים בדבר חברות בנות אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן הינן מהותיות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021										ליום 31 בדצמבר 2021							שיעור החזקה בחון המניות ובזכויות ההצבעה של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	גידול נטו במזומנים ושוי מזומנים	תזרים מזומנים מפעילות מימון	תזרים מזומנים מפעילות השקעה	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח	מכירות ושירותים ⁽³⁾	הערך בספרים של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל נכסים נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	%
5	(414)	(441)	(217)	244	(16)	⁽⁶⁾ 261	⁽⁶⁾ 609	(31)	⁽⁶⁾ 640	76	⁽⁶⁾ 1,066	⁽⁶⁾ 2,745	3,285	2,151	⁽⁶⁾ 2,938	5,243	36.8
-	(73)	(933)	(192)	1,052	(1)	15	26	(1)	27	⁽⁴⁾ -	1,116	2,332	2,992	1,710	5,234	1,800	54.0
-	81	136	(37)	(18)	(7)	34	30	(15)	45	-	209	393	33	23	182	267	39.9
-	93	(3)	101	(5)	(3)	79	135	(6)	141	⁽⁵⁾ -	428	768	239	455	816	646	55.5
8					1	11					36						
13					(26)	400					⁽⁶⁾ 2,855						

נכסים ובניין סלקום^{(4),(2),(1)}
אלרון^{(5),(4)}
חברות בנות אחרות שלהן זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מהותיות סך הכל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

⁽¹⁾ על אף שדסק"ש מחזיקה בנכס ממוחזק ממוחזקת בזכויות ההצבעה בסלקום והחזיקה בנכס ממוחזקת ממוחזקת בזכויות ההצבעה במהדרין, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בסלקום וכי הייתה לה שליטה אפקטיבית במהדרין (בין היתר, בשל שיעור האחזקה הגבוה בזכויות ההצבעה בהן, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה, ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של החברה האמורות), ועל כן דוחותיהן הכספיים אוחדו בדוחות הכספיים של החברה.
⁽²⁾ שיעור החזקה בבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בזכויות ההצבעה בסלקום - 52.0%.
⁽³⁾ מכירות של החברה הנת כפי שנקבעו בסעיף מכירות ושירותים בדוח רווח והפסד מאוחד של החברה.
⁽⁴⁾ תוצאות סלקום מוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
⁽⁵⁾ תואם למפרע, בשל הצגת מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. להלן.
⁽⁶⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. פרטים נוספים על השקעות החברה וחברות מוחזקות

1. בחודש דצמבר 2013 פורסם ברשומות חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן בסעיף זה "החוק").
 - א. על-פי הוראות החוק, מבנה פירמידלי של שליטה ב"תאגידים מדווחים" (ככלל - תאגידים שניירות ערך שלהם הוצעו לציבור ומוחזקים על-ידו) מוגבל ל-2 שכבות של תאגידים מדווחים (כאשר חברה בשכבה ראשונה לא תכלול תאגיד מדווח שאין לו בעל שליטה), וכל עוד תאגיד מדווח נחשב לפי החוק לחברה בשכבה שניה, אין הוא רשאי לשלוט בתאגידים מדווחים. בחוק נקבעו הוראות למקרה של שליטה בתאגיד מדווח בניגוד לחוק שעיקרן הפקדת אמצעי שליטה כאמור בידי נאמן לשם מכירתם בהתאם להנחיות שיקבל הנאמן מבית המשפט.
 - ב. דסק"ש נחשבת לחברה ללא בעל שליטה ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה ובהתאם לא חלות על החברות המוחזקות על-ידה אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן של החברות האמורות להחזיק שליטה בחברות שכבה אחרות.
 2. מגבלות שונות מכוח הדין, או לפי הוראות גופים רגולטוריים שונים, וכן מגבלות חוזיות שונות והליכים משפטיים הננקטים כנגד החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, עלולים להגביל את אפשרותן של החברה ושל חברות מוחזקות שלה לממש השקעות קיימות או לשעבד החזקות בחברות מוחזקות כבטוחה לטובת פירעון התחייבויותיהן, וכן להגביל את אפשרותן לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעות חדשות או להגדיל השקעות קיימות. בנוסף, על החברה ועל חלק מהחברות המוחזקות שלה חלות מגבלות על-פי דין או לפי הוראות גופים רגולטוריים שונים בפעילותן העסקית וכן בביצוע השקעות חדשות או בהגדלת השקעות או הפחתת השקעות קיימות בחברות המוחזקות, במקרים מסוימים, לרבות צורך בקבלת אישורים או היתרים מגופים רגולטוריים שונים בקשר עם חציית רף החזקות מעבר או מתחת לשיעורים הקבועים בדין, כגון הוראות מתחום התקשורת, הוראות הנוגעות להגבלים עסקיים, הוראות הנוגעות לפיקוח על מחירי מוצרים ושירותים, הוראות הנוגעות לצרכנות ומגבלות הנובעות מהטבות או אישורים מרשויות המס.
 3. במהלך שנת 2017 תוקן רישיון הסלולר של סלקום, כך שיכלול חובת החזקה ישראלית מופחתת של 5% מההון המונפק של סלקום ואמצעי שליטה אחרים, החל מיום 31 בינואר 2018. בחודש יולי 2020 החליט משרד התקשורת על תיקון הרישיון של סלקום, באופן שהדרישה להחזקה מינימלית של 5% מההון המונפק ומכל אחד מאמצעי השליטה בבעל הרישיון על-ידי גורמים ישראליים (אזרח ישראל ותושב בה) הנמנים עם בעלי מניות מייסדים או חליפיהם, ולמינוי עשירית מחברי הדירקטוריון בידי גורמים ישראליים כאמור, תבוטלה עם קבלת הוראות חלופיות לבעל הרישיון משירות הבטחון הכללי. בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים סלקום טרם קיבלה הוראות כאמור. כמו-כן, הוראות חוק שונות ותנאים של חלק מהרישיונות בתחום התקשורת, שניתנו למספר חברות מוחזקות של החברה, כוללים מגבלות על בעלויות צולבות (שמשמען, באופן כללי, החזקות באמצעי שליטה של תאגידים מתחרים). בנוסף, חלק מהחברות המוחזקות של החברה הינן בעלות פעילות בחו"ל. חברות אלו מושפעות מהמצב הכלכלי (כולל שינוי בשערי חליפין וברמת האינפלציה), מהמצב הפוליטי ומהסדרים תחיקתיים ורגולטוריים במדינות אלה.
 4. החברה וחלק החברות המוחזקות שלה מושפעות מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים בישראל, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לוויים" אחת, וללוויים ו"קבוצות הלוויים" הגדולים בתאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, וחלק מהחברות המוחזקות שלה נחשבות "קבוצת לוויים" אחת לעניין זה.
- מגבלות אלה עלולות להגביל את יכולתן של החברה וחלק מהחברות המוחזקות שלה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל, על יכולתן למחזר חוב באמצעות אשראי בנקאי, על יכולתן לבצע השקעות להן נדרש אשראי בנקאי, על יכולתן להשקיע בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים מסוימים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף עם גופים שנטלו אשראי כאמור. עם זאת, במהלך השנים האחרונות חל צמצום בהיקף האשראי המנוצל מהמערכת הבנקאית בישראל לקבוצת הלוויים עליה נמנית דסק"ש.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

1. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בהשקעות בשנת 2023

1. נכסים ובניין

א. בשנת 2023 רכשה החברה כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת בסך של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ- 66.7%. כתוצאה מהרכישות האמורות החברה רשמה בשנת 2023 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 84 מיליון ש"ח.

ב. גב-ים

1. בעקבות שינוי שיטת חישוב המדדים בבורסה, וכחלק מהחלטתה האסטרטגית של נכסים ובניין לפעול להכנסתן של מניות גב-ים למדדי המניות המובילים בבורסה וכן כחלק משאיפתה של נכסים ובניין להפחתת היקף המינוף, ביצעה נכסים ובניין בחודש נובמבר 2023, עסקאות החלפה עם שני גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), במסגרתן הוחלפו כ- 10.1 מיליון מניות של גב-ים שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין והיוו 4.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין שהוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים ("העסקה"). בעקבות קבלת אגרות החוב (סדרה ט') בידי נכסים ובניין, הן נמחקו מהמסחר בבורסה.

בעקבות השלמת העסקאות כאמור הופחת היקף חובה הכולל של נכסים ובניין, ונכסים ובניין רשמה בשנת 2023 רווח בסך של 64 מיליון ש"ח, חלק החברה 43 מיליון ש"ח, הנובע מההפרש בין הערך בספרים של אגרות החוב (סדרה ט') הרשום בספרי נכסים ובניין לבין שווי השוק של אגרות החוב במועד ההחלפה ("תמורת ההחלפה").

החלפת מניות גב-ים טופלה כעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה וניזקפה לקרן הון בדוח על השינויים בהון ("קרן הון"). בהתאם, נכסים ובניין רשמה בשנת 2023 קרן הון בחובה בסך של 153 מיליון ש"ח, חלק החברה 102 מיליון ש"ח, הנובעת מההפרש בין עלות מניות גב-ים הרשומה בספרי נכסים ובניין למועד השלמת ההחלפות כאמור לבין התמורת בהחלפה. לאחר העסקאות כאמור, נכסים ובניין מחזיקה בכ- 81.79% מהונה המונפק של גב-ים.

2. להלן חלוקות דיבידנד שחולקו על-ידי גב-ים בתקופת הדוח:

תאריך ההכרזה	סכום החלוקה	חלק נכסים	
		ובניין דיבידנד	תאריך התשלום
		מיליוני ש"ח	
16 במרס 2023	80	69	2 באפריל 2023
27 באפריל 2023	55	48	17 במאי 2023
30 ביולי 2023	60	52	20 באוגוסט 2023
2 בנובמבר 2023	80	66	22 בנובמבר 2023

ביום 6 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח, ששולם ביום 26 בפברואר 2024. חלק נכסים ובניין בתשלום הדיבידנד האמור הינו 57 מיליון ש"ח, מתוכו נוכה סך של 7 מיליון ש"ח, אשר שועבד לטובת הגורמים המממנים, כאמור בבאור 1.3.ה.4. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

1. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בהשקעות בשנת 2023 (המשך)

1. נכסים ובניין (המשך)

ג. חברה כלולה בחו"ל

בהמשך לעסקה למכירת זכויותיה של חברה כלולה של נכסים ובניין המאוגדת במאוריציוס, אשר מוחזקת על-ידי נכסים ובניין בשיעור של 45% ("החברה הכלולה"), המחזיקה בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'ינאי בהודו ("העסקה") אשר השלמתה מתעכבת, נוכח חולשת שוק הנדל"ן בצ'ינאי, ביום 6 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון לעסקה במסגרתה הופחתה יתרת תמורת העסקה מסך של 37.2 מיליון דולר (חלקה של נכסים ובניין כ-17.7 מיליון דולר) לסך של 22 מיליון דולר (חלק נכסים ובניין כ-10.4 מיליון דולר) ("ההסכם", "התמורה המקורית" ו-"התמורה", בהתאמה) ונקבע כי התמורה תשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של נכסים ובניין כ-6.2 מיליון דולר) ותשלום נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של נכסים ובניין כ-4.2 מיליון דולר). יצוין, כי עד ליום 31 בדצמבר 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל תשלום, מתוך יתרת התמורה המופחתת כאמור, בסך של 1 מיליון דולר ו-1.3 מיליון דולר, בהתאמה (חלקה של נכסים ובניין 0.4 מיליון דולר ו-0.6 מיליון דולר, בהתאמה) אולם בהמשך לדיונים שהתקיימו עם הרוכש, נכסים ובניין מעריכה כי יתרת התשלום הראשון תשולם על-ידי הרוכש בשנת 2024.

על-פי ההסכם, החברה הכלולה תמשיך להחזיק בערבויות שהועמדו לה על-ידי החברות הרוכשות ויחיד החברות הרוכשות במסגרת העסקה וכן בביטחונות נוספים, וכן במקרה של הפרת ההסכם תעמוד התמורה בעסקה על מלוא התמורה המקורית ללא ההפחתה. בשים לב להפחתה המלאה של יתרת ההשקעה של נכסים ובניין בחברה הכלולה, נכסים ובניין מכירה במועד קבלת התמורה וכנגד מסירת הזכויות בקרקעות, ברווח, המשקף את התזרים נטו שמתקבל. בהתאם לכך, הכירה נכסים ובניין בדוחות הכספיים לשנת 2023 ברווח בסך 0.4 מיליון דולר, וצפויה להכיר ברווח נוסף בסך של 10 מיליון דולר, במועד קבלת יתרת התמורה. זקיפת הרווח האמור, מיוחסת בין היתר לאופן הטיפול החשבונאי בהשקעה בחברה הכלולה, בהתאם להוראות יישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 28, כאמור בבאור 5.א.2. לעיל. ההשקעה של נכסים ובניין בחברה הכלולה כוללת יתרת קרן תרגום של פעילות חוץ ("קרן תרגום") בחובה, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 92 מיליון ש"ח, חלק החברה 61 מיליון ש"ח.

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כאמור, יתרת קרן התרגום, תיזקף במועד המימוש כהפסד בדוח רווח והפסד של החברה, ללא השפעה על יתרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

יצוין, כי לאור כך שאחת משותפותיה של נכסים ובניין בחברה הכלולה, אשר מכרה כאמור את זכויותיה במסגרת העסקה הינה חברה בשליטת אלקו, ולאור העובדה שבמועד זה, אלקו נחשבת כבעלת שליטה בחברה (בעלת השליטה בנכסים ובניין), לצורך אישור עסקאות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 בלבד (בהיותה מחזיקה מעל 25% מהון המניות המונפק של החברה, ועל אף שלא נחשבה כבעלת שליטה כאמור במועד ההתקשרות בעסקה), התקשרות נכסים ובניין בהסכם מהווה עסקה שלבעלת שליטה בה יש או עשוי להיות ענין אישי בה (לפרטים נוספים ראה באור 27 להלן). לפיכך, למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה, אושרה התקשרות נכסים ובניין בעדכון לעסקה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון נכסים ובניין, בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

2. אלרון

א. לפרטים בדבר עסקת קרטיהיל, ראה באור 10.א.3. להלן.

ב. ביום 11 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 96.5 מיליון ש"ח, ששולם בחודש פברואר 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 58 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2024, בהתאם להחלטת דירקטוריון אלרון, הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר). חלוקת הדיבידנד הנוסף כפופה לאישור בית המשפט בהתאם לסעיף 303 (א) לחוק החברות, ולאישור סופי נוסף של דירקטוריון אלרון, לאחר קבלת אישור בית משפט כאמור (אם וככל שיתקבל).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

1. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בהשקעות בשנת 2023 (המשך)

3. סלקום (פעילות מופסקת)

- 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. לפרטים אודות מכירת מניות סלקום, המהוות 9.9% מהון המונפק והנפרע של סלקום, בחודש אוגוסט 2022, אשר בעקבותיה ירד שיעור החזקות החברה בהון המונפק של סלקום ירד, נכון למועד הדוח, לכ-35.6%, ראה באור 10.ב.2. להלן.
- ג. לפרטים אודות קבלת אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ-9.5% נוספים מהחזקות החברה, בחודש פברואר 2023, ראה באור 10.ב.2.ג. להלן.
- ד. לפרטים אודות התקשרות החברה ביום 18 בדצמבר 2023 עם Fortissimo Capital Fund VI, L.P בהסכם למכירת החזקות החברה במניות סלקום (כ-35.6%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, והפסד מירידת ערך שרשמה החברה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד בסך 267 מיליון ש"ח, חלק החברה בסך של 157 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות לבין שווי ההשקעה של החברה בסלקום בספרי החברה, ראה באור 10.ב.2.ד. להלן.
- ה. לפרטים נוספים אודות ההחזקה בסלקום, המוצגת בדוח המצב הכספי של החברה כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילותה מסווגות כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, ראה באור 10.ב.2. להלן.

4. מהדרין (פעילות מופסקת)

- א. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה נטו לסך של 245 מיליון ש"ח, בחודש אוגוסט 2023, והפסד מירידת ערך שרשמה החברה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.
- ב. לפרטים נוספים אודות ההחזקה במהדרין, אשר תוצאות פעילותה מסווגות כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, ראה באור 10.ב.3. להלן.

5. דיבידנדים שהתקבלו

דיבידנדים שהתקבלו בדסק"ש מחברות מוחזקות בהחזקה ישירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
חלק החברה	סכום שחולק	חלק החברה	סכום שחולק
מיליוני ש"ח			
71	118	-	-
8	12	1	1
<u>79</u>		<u>1</u>	

חברות מאוחדות

אלרון⁽¹⁾

אפסילון⁽²⁾

⁽¹⁾ לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך של 96.5 מיליון ש"ח, חלק החברה 58 מיליון ש"ח, ראה באור 3.ו.2.ב. לעיל.

לפרטים בדבר הגשת אלרון בקשה לבית משפט, בחודש פברואר 2024, לחלוקת דיבידנד נוסף בסך של 35 מיליון דולר (חלק החברה 21 מיליון דולר), ראה באור 3.ו.2.ב. לעיל.

⁽²⁾ לפרטים אודות מימוש החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה באור 10.א.2. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. להלן פרטים בדבר האמצעים הנזילים, החוב הפיננסי נטו של חברות הקבוצה ומגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה, המתייחסים בעיקר למגבלה בהעברת מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח):

שם החברה	אמצעים נזילים	חוב פיננסי ברוטו ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	סכום הנכסים המוגבלים / המשועבדים	סכום ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי בגינן קיימות מגבלות ⁽²⁾	המגבלה	באור
דסק"ש:	72	(1,754)	(1,682)		1,260	אמות מידה פיננסיות:	
חוב פיננסי, נטו						- עילות פירעון מוקדם במקרים של שינוי שליטה;	1.ג.13
מגבלות על העברת משאבים						- מגבלות בקשר ליצירת שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף);	
						- מגבלות על חלוקת דיבידנד;	
						- עמידה ביחסים פיננסיים.	
נכסים ובניין:	337	(5,502)	(5,165)				
חוב פיננסי, נטו							
בנכסים ובניין							
בגב-ים ⁽²⁾							
וחברות בבעלותה	1,002	(7,994)	(6,992)				
המלאה	1,339	(13,496)	(12,157)				
מגבלות על העברת משאבים של נכסים ובניין וחברות נכס שבעלותה המלאה					3,733	אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב:	1. T. 13
						- עילות העמדה לפירעון מוקדם ולהעלאת שיעור הריבית, לרבות בגין cross default, הפסקת דירוג או הורדת דירוג ושינוי שליטה שגרם להורדת דירוג;	
						- עמידה בהון עצמי מינימלי ויחסים פיננסיים מסוימים;	
						- מגבלות בקשר ליצירת שעבודים;	
						- מגבלה בגין קבלת דיבידנד מגב-ים;	
						- שעבוד על חלק ממניות גב-ים;	
						- הגבלות על חלוקת דיבידנד.	
					352	אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואה מתאגיד בנקאי:	ה.1. T. 13
						- עילות העמדה לפירעון מוקדם ולהעלאת שיעור הריבית;	
						- שעבוד על חלק ממניות גב-ים;	
						- מגבלה בגין קבלת דיבידנד מגב-ים;	
						- עמידה בהון עצמי מינימלי ויחסים פיננסיים מסוימים;	
						- מגבלות בקשר ליצירת שעבודים;	
						- הגבלות על חלוקת דיבידנד.	
					1,402	אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק בחו"ל:	
						- משכנתא על מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ושעבודים על ציוד, הסכמי שכירות ודמי שכירות מהמגדל וכדומה;	1. T. 1. B. 10
						- אמות מידה פיננסיות לטובת ערבות שנתנה נכסים ובניין;	
						- מגבלות על יצירת שיעבודים על המגדל, מימון נוסף ומגבלות נוספות.	

⁽¹⁾ קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2023.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. להלן פרטים בדבר האמצעים הנזילים, החוב הפיננסי נטו של חברות הקבוצה ומגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה, המתייחסים בעיקר למגבלה בהעברת מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליוני ש"ח) (המשך)

שם החברה	אמצעים נזילים	חוב פיננסי ברוטו ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	סכום הנכסים המוגבלים / המושועבדים	סכום ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי בגינן קיימות מגבלות ⁽²⁾	המגבלה	באור
נכסים ובניין (המשך)							
מגבלות על העברת משאבים של גבי-ים וחברות בבעלותה					7,994	אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב והלוואות מאחרים: - עילות להעמדה לפירעון מידי לרבות בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, הורדת דירוג אשראי, אירוע חדלות פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג; - עמידה באמות מידה פיננסיות; - הגבלות על חלוקת דיבידנד; - מגבלות על יצירת שעבדים.	T.1.T.13
סלקום: חוב פיננסי, נטו מגבלות על העברת משאבים	497	(2,426)	(1,929)		2,426	אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב: - עילות העמדה לפירעון מוקדם לרבות בגין cross default, הפסקת דירוג או הורדת דירוג, יחסים פיננסיים מסוימים, הפסקת פעילות בתחום התקשורת הסלולרית, השעיית מסחר באגרות החוב בבורסה, אי פרסום דוחות כספיים במועד, מכירת חלק מהותי מנכסי סלקום או מיזוג, הערת "עסק חיי" או חשש ממשי לאי עמידה בהתחייבויות מהותיות בגין אגרות חוב; - הגבלות על חלוקת דיבידנד; - אי יצירת שעבדים; - עמידה באמות המידה הפיננסיות כתנאי להנפקת אגרות חוב נוספות.	.1.2.ב.10
אלרון: אמצעים נזילים באלרון אר די סי רפא"ל חברה לפיתוח בע"מ ⁽³⁾	93	-	93				
	89	-	89				
	182	-	182				

⁽²⁾ קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2023.

⁽³⁾ מוחזקת בשיעור של 81.79% על-ידי נכסים ובניין.

⁽³⁾ מוחזקת בשיעור של 50.1% על-ידי אלרון.

לפרטים נוספים בדבר ערבויות ושעבדים, ראה באור 17 להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - רכוש קבוע א.

מבנים	מכונות, מתקנים וציוד	רשת תקשורת	ציוד ותשתיות תקשורת רשת ניחת	בתי אריזה מיליוני ש"ח	מחשבים, ריהוט משרדי, ציוד ואחר	התקנות ושיפורים במושכר	סך הכל	
331	159	5,490	593	447	235	76	7,331	עלות
4	9	310	102	5	33	2	465	יתרה ליום 1 בינואר 2022
97	42	-	-	-	32	-	171	תוספות
(3)	(2)	(9)	(165)	-	(86)	(25)	(290)	תוספות עקב צירוף עסקים גרועות ⁽¹⁾
1	8	-	-	-	-	-	9	העברה מנדל"ן להשקעה
1	1	-	-	-	-	-	2	השפעת שינוי בשער החליפין
(108)	(20)	(5,791)	(530)	-	(127)	(48)	(6,624)	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה ⁽²⁾
323	197	-	-	452	87	5	1,064	יתרה ליום 1 בינואר 2023
10	6	-	-	1	1	-	18	תוספות
(27)	27	-	-	-	-	-	-	מעבר בין סעיפים
-	-	-	-	127	-	-	127	שערוך נכסים שסווגו לנדל"ן להשקעה
11	-	-	-	-	-	-	11	העברה מנדל"ן להשקעה
(7)	-	-	-	(155)	-	-	(162)	העברה לנדל"ן להשקעה
1	-	-	-	-	-	-	1	השפעת שינוי בשער החליפין
(229)	(139)	-	-	(425)	(40)	-	(833)	הפסקת איחוד ⁽³⁾
82	91	-	-	-	48	5	226	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ הקבוצה גורעת נכסים שהופחתו במלואים ואשר אינם משמשים את הקבוצה.

⁽²⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 2.ב.10. להלן.

⁽³⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 3.ב.10. א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - רכוש קבוע (המשך)
א. (המשך)

סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	מחשבים, ריהוט משרדי, ציוד ואחר	מיליוני ש"ח	ציוד ותשתיות תקשורת רשת ניידת	רשת תקשורת	מכונות, מתקנים וציוד	מבנים
5,602	60	174	254	359	4,406	138	211
371	8	21	8	98	223	3	10
(288)	(24)	(85)	-	(165)	(9)	(2)	(3)
2	-	-	-	-	-	1	1
87	-	26	-	-	-	17	44
(5,105)	(41)	(62)	-	(292)	(4,620)	(18)	(72)
669	3	74	262	-	-	139	191
13	-	2	4	-	-	1	6
(569)	-	(33)	(266)	-	-	(121)	(149)
113	3	43	-	-	-	19	48

פחת נצבר והפסדים מירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2022

פחת לשנה

גריעות

השפעת שינוי בשער החליפין

תוספת עקב צירוף עסקים

סיווג לנכסים מוחזקים למכירה⁽¹⁾

יתרה ליום 1 בינואר 2023

פחת לשנה

הפסקת איחוד⁽²⁾

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 2.ב.10. להלן.

⁽²⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 3.ב.10. א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - רכוש קבוע (המשך)
א. (המשך)

סך הכל	התקנות ושיפורים במושכר	מחשבים, ריהוט משרדי, ציוד ואחר מיליוני ש"ח	בתי אריזה	מכונות, מתקנים וציוד	מבנים
395	2	13	190	58	132
113	2	5	-	72	34

הערך בספרים:

ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר 2023

ב. לפרטים בדבר שעבודים - ראה באור 17 להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב התנועה בערך בספרים של הנדל"ן להשקעה

סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	נכסים מניבים	קרקע	
	מיליוני ש"ח			
23	-	23	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
901	(2)533	195	173	רכישות והשקעות בנכסים קיימים
1,107	296	776	35	עליית שווי הוגן, נטו
-	(322)	322	-	העברה מנדל"ן בהקמה
28	-	28	-	העברה מנכסי זכויות שימוש
(9)	(8)	(1)	-	העברה לרכוש קבוע
-	48	(33)	(15)	מיונים בגין קרקעות, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(1)	-	(1)	-	סיווג לנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
(4)10,307	(4)1,361	8,531	(4)415	תוספות עקב צירוף עסקים ⁽¹⁾
12,356	1,908	9,840	608	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,231	(2)1,054	176	1	רכישות והשקעות בנכסים קיימים
434	48	366	20	עליית שווי הוגן, נטו
-	(685)	685	-	העברה מנדל"ן בהקמה
162	1	161	-	העברה מרכוש קבוע
(11)	-	(11)	-	העברה לרכוש קבוע
-	73	(52)	(21)	מיונים בגין קרקעות, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(264)	(64)	(200)	-	סיווג לנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה
(194)	-	(194)	-	מימושים
(173)	-	(173)	-	הפסקת איחוד ⁽⁵⁾
167	-	167	-	העברה מנכס פיננסי בשווי הוגן
13,708	2,335	10,765	608	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) איחוד לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022.
 (2) לפרטים אודות עלויות אשראי שהווננו, ראה באור 2.2 ב. להלן.
 (3) הטבלה לעיל מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה, ראה באור 1.1.3. ב. לעיל.
 (4) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
 (5) לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן
 1. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

יחסי גומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה		טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן	סוג הנכס
	שיעור היוון תזרימי המזומנים (% לשנה)			
	2023			
	ממוצע משוקלל	טווח		
אומדן השווי הוגן יגדל אם:	6.6%	5.25%-8.5%	נכסים מניבים בישראל: למטרת משרדים	נכסים להשכרה
	<ul style="list-style-type: none"> שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל; שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן. 			
לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.	6.0%	5.25%-6.75%	תעשייה ולוגיסטיקה	<p>השווי הוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה-NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.</p> <p>הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים.</p>

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

1. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך)

סוג הנכס	טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה שווי דמי שכירות (ש"ח למ"ר לחודש) 2023	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן
		טווח	ממוצע משוקלל
נכסים להשכרה (המשך)	נכסים מניבים בישראל:		
	למטרת משרדים	מ- 51 ש"ח עד 94 ש"ח	76 ש"ח
	למטרת תעשייה ולוגיסטיקה	מ-34 ש"ח עד 49 ש"ח	40 ש"ח
			<ul style="list-style-type: none"> הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות. פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, המבוססת על השוואה לעסקאות דומות. שווי שוק של תשלומי שכירות (market rent), המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

1. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך)

סוג הנכס	טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה שווי דמי שכירות (ש"ח למ"ר לחודש) 2023	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן
		טווח	ממוצע משוקלל
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל	הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.	<ul style="list-style-type: none"> עלויות בנייה למטר רבוע משתנה בין הפרוייקטים השונים, בהתאם לשימוש המיועד ונע בין 3,500 ש"ח ל-9,500 ש"ח למ"ר - ברמת מעטפת. שיעור היוון שנתי של תזרימי המזומנים ששוערכו במהלך השנה כנדל"ן בהקמה - 5.5%-6.5% (ממוצע משוקלל - 6.4%). 	<ul style="list-style-type: none"> אומדן השווי הוגן יגדל אם: עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו. שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל. שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.
קרקע פנויה	השווי הוגן נקבע תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק, תוך התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.		לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה. אומדן השווי הוגן יגדל אם השווי למטר מרובע של נכסים בני השוואה יעלה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

2. תהליכי הערכת שווי המיושמים בקבוצה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם) על-ידי מעריך שווי בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח נערכת בחינה פנימית על-ידי הקבוצה במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי תיק הנדל"ן להשקעה.

3. התאמות לערך בספרים

להלן פרטים בדבר התאמות משמעותיות להערכת שווי שהתקבלה לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
12,389 ⁽¹⁾	13,754
(33)	(46)
<u>12,356⁽¹⁾</u>	<u>13,708</u>

שווי הוגן כפי שנמסר על-ידי מעריכים חיצוניים בניכוי סכומים, שנוקפו להכנסות לקבל בגין שכירות על בסיס שיטת הקו הישר

שווי הוגן, כפי שהוצג בדוחות הכספיים

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. כב. לעיל.

ג. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
⁽³⁾ 2021	⁽²⁾ 2022	⁽²⁾ 2023
מיליוני ש"ח		
32	544	761
12	81	106
592	1,096	434

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה⁽¹⁾ עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

⁽¹⁾ כולל הוצאות בסכומים לא מהותיים בגין נדל"ן להשקעה שלא הפיקו הכנסות שכירות.

⁽²⁾ איחוד לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022.

⁽³⁾ תואם למפרע, בשל הצגת מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10. ב. 4. להלן.

ד. עדכון שווי הוגן

במהלך שנת 2023, ערכה גב-ים הערכות שווי לכלל נכסיה המניבים, על-ידי מעריכי שווי בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי האמורות רשמה גב-ים הכנסות לפני מס בגין עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנת 2023 בסך 436 מיליון ש"ח (כולל הכנסה של 52 מיליון ש"ח, בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה). החלק המיוחס לנכסים ובניין, נטו ממש, לשנת 2023 הינו 203 מיליון ש"ח, חלק החברה 129 מיליון ש"ח. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסים השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי החיצוניים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות א. נכסי זכויות שימוש

סך הכל	אחר	רכבים	מקרקעין למטעים	מבנים	אתרי תקשורת	
מיליוני ש"ח						
1,453	9	89	207	394	754	עלות
						יתרה ליום 1 בינואר 2022
340	1	22	1	25	291	תוספת בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערות
(166)	-	(36)	(4)	(25)	(101)	גריעות בגין הסכמים שהסתיימו
3	-	3	-	-	-	תוספת עקב צירוף עסקים
1	-	-	-	1	-	השפעת שינויים בשער החליפין
(1,323)	-	(54)	-	(325)	(944)	העברה לנכסים מוחזקים למכירה ⁽¹⁾
308	10	24	204	70	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
						תוספות בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערות
14	-	10	3	1	-	גריעות בגין הסכמים שהסתיימו
(9)	-	-	(1)	(8)	-	הפסקת איחוד ⁽²⁾
(288)	(10)	(21)	(206)	(51)	-	
25	-	13	-	12	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						הפחתות
584	2	49	49	175	309	יתרה ליום 1 בינואר 2022
237	2	29	9	48	149	פחת לשנה
(111)	-	(31)	(2)	(26)	(52)	גריעות בגין הסכמים שהסתיימו
46	-	(1)	-	(5)	52	שינויים בהסכמים
(657)	-	(32)	-	(167)	(458)	העברה לנכסים מוחזקים למכירה ⁽¹⁾
99	4	14	56	25	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
						פחת לשנה
14	1	4	5	4	-	גריעות בגין הסכמים שהסתיימו
(1)	-	-	-	(1)	-	הפסקת איחוד ⁽²⁾
(102)	(5)	(13)	(61)	(23)	-	
10	-	5	-	5	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
209	6	10	148	45	-	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022
15	-	8	-	7	-	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023

(1) לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 2.10.ב. להלן.
(2) לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 3.10.ב.א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)
ב. התחייבויות בגין חכירות**

סך הכל	אחר	רכבים	מקרקעין למטעים מיליוני ש"ח	מבנים	אתרי תקשורת	
797	6	39	43	250	459	יתרה ליום 1 בינואר 2022
361	1	21	1	60	278	תוספת בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערות
(72)	-	(1)	(1)	(20)	(50)	גריעות
40	-	1	6	11	22	הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה
(306)	(2)	(32)	(6)	(79)	(187)	תשלומים בגין חכירה
4	-	4	-	-	-	תוספת עקב צירוף עסקים העברה להתחייבויות מוחזקות למכירה ⁽¹⁾
(708)	-	(23)	-	(163)	(522)	
116	5	9	43	59	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
19	1	4	6	8	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
97	4	5	37	51	-	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
116	5	9	43	59	-	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022
12	-	12	-	-	-	תוספת בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערות
(8)	-	-	(1)	(7)	-	גריעות
8	-	-	2	6	-	הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה
(19)	-	(4)	(7)	(8)	-	תשלומים בגין חכירה
(82)	(5)	(9)	(37)	(31)	-	הפסקת איחוד ⁽²⁾
(1)	-	-	-	(1)	-	השפעת שינויים בשער החליפין
26	-	8	-	18	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
6	-	1	-	5	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
20	-	7	-	13	-	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירות
26	-	8	-	18	-	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 10.ב.2. להלן.
⁽²⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.
⁽³⁾ לעניין ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירות של הקבוצה, כולל קרן וריבית שתשולם, ראה באור 16.ו. להלן.

ג. תשלומים בגין אופציות להארכה של חכירות שלא נלקחו בחשבון בחישוב התחייבויות בגין חכירות

2023 בדצמבר 31 מיליוני ש"ח	טווח שנים
11	מעל 10 עד 15 שנים
12	מעל 15 עד 20 שנים
1	מעל 20 שנים
24	סך הכל

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים

א.

סך הכל	עלויות השגת חוזים	טכנולוגיה, פיתוח בתהליך, זכיונות ואחר	מערכות מידע ותוכנות מיליוני ש"ח	קשרי לקוחות	רשיונות ותדרים	מותגים ושמות מסחריים	מוניטין
5,941	721	13	401	402	635	312	3,457
235	152	-	77	-	6	-	-
(127)	-	-	(127)	-	-	-	-
1	-	1	-	-	-	-	-
4,849	-	-	-	-	-	-	4,849
(5,986)	(873)	(3)	(331)	(374)	(641)	(312)	(3,452)
4,913	-	11	20	28	-	-	4,854
2	-	-	2	-	-	-	-
(55)	-	-	(22)	(28)	-	-	(5)
4,860	-	11	-	-	-	-	4,849

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2022
רכישות ותוספות גריעות
השפעת שינוי בשער החליפין
רכישה בצירוף עסקים⁽¹⁾
סיווג לנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה⁽²⁾

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רכישות ותוספות הפסקת איחוד⁽³⁾
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ עליה לשליטה בגב-ים.

⁽²⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 2.ב.10. להלן.

⁽³⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 3.ב.10. א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. (המשך)

סך הכל	עלויות השגת חוזים	טכנולוגיה, פיתוח בתהליך, זכויות ואחר	מערכות מידע ותוכנות מיליוני ש"ח	קשרי לקוחות	רשיונות ותדרים	מותגים ושמות מסחריים	מוניטין	
3,301	550	1	248	318	509	46	1,629	הפחתות והפסדים מירידת ערך
207	107	-	65	21	14	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
469	-	-	-	-	-	-	(1)469	הפחתה לשנה
(127)	-	-	(127)	-	-	-	-	ירידת ערך
(3,339)	(657)	(1)	(171)	(312)	(523)	(46)	(1,629)	גריעות
511	-	-	15	27	-	-	469	סיווג לנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה ⁽²⁾
883	-	-	-	-	-	-	(1)883	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(42)	-	-	(15)	(27)	-	-	-	ירידת ערך
1,352	-	-	-	-	-	-	1,352	הפסקת איחוד ⁽³⁾
4,402	-	11	5	1	-	-	4,385	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
3,508	-	11	-	-	-	-	3,497	הערך בספרים
								ליום 31 בדצמבר 2022
								ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ לפרטים אודות ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים, ראה באור 7. לעיל.

⁽²⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 2.10. ב.2. להלן.

⁽³⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 3.10. ב.3. א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. בדיקת ירידת ערך מוניטין המימוש לגב-ים

שוויה המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 6,270 מיליון ש"ח (35.64 ש"ח למניה). מניות גב-ים רשומות למסחר בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,277 מיליון ש"ח ו- 4,815 מיליון ש"ח, בהתאמה (30.0 ש"ח למניה ו- 27.37 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המימוש לגב-ים מסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 3,497 מיליון ש"ח (לאחר ירידות הערך שנרשמו כאמור להלן). סכום בר ההשבה של פעילות גב-ים לימים 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2023 הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני על בסיס שווי השימוש שלה, כאמור להלן:

1. לאור החלטת גב-ים, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, לדחות את מועד תחילת הקמתם של חלק מהפרויקטים שבתכנון לתקופות של בין שנה ל-3 שנים, נכסים ובניין ביצעה ברבעון השלישי של שנת 2023 בחינה לירידת ערך המוניטין המימוש לגב-ים.

ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של גב-ים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 עמד על 14,480 מיליון ש"ח, גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה כלכלית ליום 30 בספטמבר 2023, בסך של 13,881 מיליון ש"ח לאותו מועד. לפיכך, רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים לרבעון השלישי של שנת 2023 הפסד מירידת ערך מוניטין בסך 599 מיליון ש"ח (חלקה של נכסים ובניין 519 מיליון ש"ח, חלק החברה 328 מיליון ש"ח).

2. ברבעון הרביעי של שנת 2023 נכסים ובניין ביצעה בחינה שנתית של ירידת ערך המוניטין המימוש לגב-ים. בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים, העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות כספיים אלה למועד האמור, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, שדווחו ופרסמו ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מס' 016282-01-2024). ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של גב-ים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של גב-ים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 14,151 מיליון ש"ח, גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של גב-ים, אשר נאמד בעבודה כלכלית ליום 31 בדצמבר 2023, בסך של 13,867 מיליון ש"ח לאותו מועד. לפיכך, רשמה החברה בדוחות כספיים מאוחדים אלה הפסד מירידת ערך מוניטין נוסף בסך 284 מיליון ש"ח (חלקה של נכסים ובניין 232 מיליון ש"ח, חלק החברה 155 מיליון ש"ח).

סך ההפסד מירידת ערך מוניטין כאמור, שרשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של שנת 2023, הסתכם בסך כולל של 883 מיליון ש"ח (חלקה של נכסים ובניין 751 מיליון ש"ח, חלק החברה 483 מיליון ש"ח).

בחישוב סכום בר ההשבה בעבודות הכלכליות האמורות, אשר נאמדו בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים החזויים לפני מס בהתבסס על תקציבים פיננסיים. תחזית תזרימי המזומנים הוכנה לתקופה ארוכה מחמש שנים, כדי לשקף את מחזור הפעילות הארוך של גב-ים, הכולל הקמה ותכנון של נדל"ן מניב בביצוע והקמה, עד להתייצבות לפני השנה הטרמינלית.

להלן נתונים נוספים והנחות המפתח לפיהן בוצעו העבודות הכלכליות לקביעת הסכומים בני ההשבה בימים 31 בדצמבר 2022 (מועד הבחינה השנתי הראשון); 30 בספטמבר 2023; ו- 31 בדצמבר 2023:

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2022	
3,781	4,380	4,849	ערך המוניטין לפני הפחתה (מיליוני ש"ח)
6.4% ⁽¹⁾	6.3% ⁽¹⁾	6.1%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי לפני מס
5.35%	5.2%	5.15%	שיעור היוון ריאלי משוקלל שנתי אחרי מס
1.0% ⁽²⁾	1.0% ⁽²⁾	1.0%	שיעור צמיחה ריאלי לטווח הארוך

(1) בשל סיכוני דחיי פרויקטים וסיכוני הקמה, הוסף לשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בשנים 2024-2023, של נכסים מניבים בתכנון ונכסים מניבים בהקמה/בביצוע, פרמיית סיכון ספציפית של 0.25% ו-0.125%, בהתאמה. כמו-כן, בהתאם להתפתחות מאפייני השוק ובשל אי הוודאות להתממשות תזרימי המזומנים לטווח ארוך, הוספה פרמיית סיכון של 0.5% להיוון תזרימי המזומנים ארוכי הטווח משנת 2035 ואילך.

(2) שיעור הצמיחה ששימש לביצוע אקסטרפולציה של תחזית תזרימי המזומנים מעבר לתקופה המכוסה על-ידי התקציבים/התחזיות העדכניים ביותר, נקבע על 0% בשנת 2025, ולאחר מכן 1%, בתוך טווח הצמיחה בהיסטורית גב-ים, ותואם לקצב הצמיחה הפרמננטית.

נכסים ובניין תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: שינויים בשוק, הרעה במצב המשק או שוק הנדל"ן 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.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 8 - פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
1,140	247
85	26
<u>1,225</u>	<u>273</u>

פקדונות בבנקים
פקדונות משועבדים ומוגבלים

באור 9 - לקוחות והכנסות לקבל

לקוחות שוטפים

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2022	(1)2023
מיליוני ש"ח	
159	12
1	-
2	29
(5)	(2)
<u>157</u>	<u>39</u>

לקוחות
חברות כרטיסי אשראי
רוכשי דירות
בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

(1) לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות

סלקום, מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC), וחלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל, וקרטיהיל מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת קבוצת מימוש גם את אפסילון). תוצאות סלקום, מגדל 10 Bryant Park ומהדרין מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בגין תוצאות מהדרין לשנים 2021 ו-2022, תואמו למפרע והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ב.4. להלן.

נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

- בניה למגורים בישראל - ראה סעיף א.1. להלן;
- אפסילון - ראה סעיף א.2. להלן;
- קרטיהיל - ראה סעיף א.3. להלן;
- מגדל 10 Bryant Park - ראה סעיף ב.1. להלן;
- סלקום - ראה סעיף ב.2. להלן;
- נכסים מניבים בישראל.

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
132	364
2,534	2,621
1,500	1,535
668	618
407	426
135	83
117	114
65	20
20	3
2,644	2,609
334	203
1,055	1,114
14	15
817	473
-	(247)
10,442	9,951

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נדליין 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 הפרשה לירידת ערך בגין התאמת ערך ההשקעה לשווי הוגן, בניכוי עלויות מכירה^(א) סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

1,224	1,254
1,353	1,408
2,904	2,335
143	138
709	655
119	165
14	14
18	11
6,484	5,980

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

^(א) לפרטים בדבר ירידת ערך ההשקעה בסלקום, ראה באור 10.ב.2.ד. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה**

1. בניה למגורים בישראל

בהמשך להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין מחודש אוגוסט 2021, אשר החליט 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, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר בכוונת נכסים ובניין לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 בדצמבר 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. 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.

ביום 31 בדצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ("התוספת") במסגרתה ויתר הרוכש באופן סופי ומוחלט על שני התנאים המפסיקים הקבועים בהסכם הנוגעים לקבלת אישור רגולטורי בקשר עם התקדמות הפרויקט וקבלת אישור צד שלישי להעברת הזכויות בפרויקט (מבלי לגרוע מהתחייבות נכסים ובניין להמצאת אישור זה במועד המוקדם האפשרי), אשר בהתאם להוראות ההסכם כאמור, המועד לקיומם חל עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואי השלמתם עד למועד כאמור הקנתה זכות לביטול ההסכם (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם) וכן על זכות הביטול החד צדדית שהוקנתה לו בהסכם. בהתאם לכך נקבע בתוספת, כי יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח תועבר לידי נכסים ובניין עד ליום 31 במרס 2024 כנגד המחאה סופית ובלתי חוזרת של מלוא הזכויות ביחס לפרויקט לרוכש. נכון למועד הדוח, קיבלה נכסים ובניין מקדמה בסך של 10 מיליון ש"ח על חשבון התמורה ו- 7 מיליון ש"ח על חשבון התשלומים לצדדים שלישיים. במקביל, נכסים ובניין שילמה 7 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים. 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, ביקש התובע להורות על ביטול הסכם משנת 2012 ולהשיב לידי את זכויותיו בפרויקט. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הורה בית המשפט על מחיקתה של התביעה מחוסר מעש.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)

1. בניה למגורים בישראל (המשך)

ב. 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 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 קבלת בטוחות ("הלוואת המוכר"). ביום 13 ביולי 2023, נפרעה הלוואת המוכר במלואה.

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.

ג. ביום 30 במרס 2023, התקשרה נכסים ובניין יחד עם שותפיה לקרקע ("השותפים") (להלן ביחד "המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש") למכירת מלוא הזכויות במקרקעין, המצויים בחדרה, ואשר ייעודם לכ- 420 יחידות דיור ("הקרקע"), במצבם AS IS, בתמורה לסך כולל של 256 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). חלקה של נכסים ובניין בתמורה לפי הסכם המכר הינו 166 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של נכסים ובניין בתמורה הינו 90 מיליון ש"ח (35%).

התמורה שולמה לנכסים ובניין כדלהלן: בחודש מרס 2023 שולם לנכסים ובניין 17 מיליון ש"ח; בחודש מאי 2023 - 16 מיליון ש"ח; ובחודש נובמבר 2023 - 70 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הסכומים שנדרשו לסילוק המשכנתאות ואחרות). בחודש נובמבר 2023 העסקה הושלמה.

כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור, נכסים ובניין רשמה ברבעון הרביעי של שנת 2023 רווח בסך של 49 מיליון ש"ח, חלק החברה 33 מיליון ש"ח.

ד. נכון למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין ממשיכה כאמור לבחון את מימוש נכסי הנדליין שנותרו בבעלותה ואת פעילות המגורים, ובין היתר, תבחן את אפשרות העברת פעילות הנדליין והמגורים שבבעלותה וצירופה לפעילות המגורים של גב-ים.

2. אפסילון

בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%). בנוסף, סוכם כי החזקותיה של אפסילון באפסילון חיתום והנפקות בע"מ ("אפסילון חיתום") (כ- 80%), ירכשו על-ידי בעלי המניות הקיימים באפסילון, תמורת תשלום בגובה ההון העצמי של אפסילון חיתום, בסמוך למועד השלמת העסקה, בחלוקה לפי החזקותיהם (חלק החברה באפסילון חיתום כ- 54%).

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. בגין העסקה רשמה החברה בשנת 2022 הפסד בסך 2 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)
קריטיהיל 3.**

קריטיהיל הינה חברה המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך. קריטיהיל הוחזקה על-ידי אלרון בשיעור של כ- 30% מהון המניות המונפק (כ- 27% בדילול מלא) וההשקעה בה טופלה בהתאם לשיטת השווי המאזני, עד למועד סיווגה כמוחזקת למכירה בחודש נובמבר 2023.

עסקת מכירת קריטיהיל שבוטלה

בחודש יולי 2022 הושלמה עסקת למכירת קריטיהיל בין בעלי מניותיה לביונטוס ("עסקת ביונטוס" או "עסקת קריטיהיל שבוטלה").

סך התמורה הכולל של העסקה עמד על סך כולל של עד 500 מיליון דולר לכלל בעלי המניות של קריטיהיל, אשר היו מורכבים מתמורה בסך 350 מיליון דולר (חלק אלרון היה אמור להיות כ- 92.5 מיליון דולר) שהיתה אמורה להיות מבוצעת בחלקה בתשלומים (אשר לצורך הבטחתם שועבדו מניות קריטיהיל לטובת המוכרים), ותמורה מותנית בסך 150 מיליון דולר (חלק אלרון כ- 37.5 מיליון דולר).

בחודש יולי 2022, הושלמה עסקת ביונטוס והתקבלה התמורה המיידית, חלק אלרון היה כ- 33.1 מיליון דולר נטו, לאחר עלויות עסקה. כתוצאה מעסקת ביונטוס, הכירה אלרון בשנת 2022 ברווח נקי בסך של כ- 92.5 מיליון דולר, חלק החברה 56 מיליון דולר, במסגרת סעיף רווח ממימוש ועליות ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים.

עם השלמת עסקת ביונטוס, הכירה אלרון בנכס פיננסי בגין רכיב התמורה הנדחית בשווי של כ- 48 מיליון דולר. כמו-כן, הכירה אלרון בנכס פיננסי בגין רכיב התמורה המותנית בשווי של כ- 11.5 מיליון דולר. שווי נכסים אלו הוערך בסיוע מעריך שווי חיצוני.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, הושלמה אבן דרך להקדמת התשלום הראשון אשר אמור היה להתקבל בהתאם לעסקת ביונטוס. כתוצאה מכך, פנתה ביונטוס לאלרון כנציגת המוכרים בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים מסוימים במתווה עסקת ביונטוס. כתוצאה מכך, הצדדים הגיעו להסכמות שעל פיהן בוטלה העסקה, כדלקמן:

1. כל מניותיה של קריטיהיל הושבו לבעלותם של המוכרים.
2. ביונטוס הפקידה בנאמנות סך של 10 מיליון דולר אשר עם ביטול עסקת ביונטוס הועבר לרשותה של קריטיהיל.
3. כפיצוי סופי ומוסכם בגין הביטול, כל הסכומים אשר שולמו על-ידי ביונטוס למוכרים בעבר, וכן הכספים אותם השקיעה ביונטוס בקריטיהיל, לא הושבו לביונטוס.
4. הצדדים שחררו זה את זה מכל מחויבות בקשר עם העסקה או בכלל ולא תהא לאף צד טענה או תביעה בקשר עם העסקה.

לאור האמור, ולאחר שמניות קריטיהיל הושבו למוכרים, החזיקה אלרון בכ- 30% מהונה המונפק של קריטיהיל וההשקעה בקריטיהיל טופלה בהתאם לשיטת השווי המאזני, עד למועד סיווגה של ההשקעה בקריטיהיל כמוחזקת למכירה בחודש נובמבר 2023 (ראה להלן). במועד השבת המניות, הכירה אלרון בעלות מניות קריטיהיל בהתאם לשווין ההוגן במועד בו הושבו שווי זה נאמד בסיוע מעריך שווי חיצוני בסכום של כ- 69 מיליון דולר. במקביל נגרעה יתרת החוב של ביונטוס לאלרון בגין התמורה הנדחית וכן נכס התמורה המותנית לקבל, אשר עמדו טרם השבת המניות על סך של כ- 55.2 מיליון דולר וכ- 11.5 מיליון דולר, בהתאמה. כתוצאה, הכירה אלרון ברווח בסך של כ- 2.3 מיליון דולר אשר נבע מההפרש בין עלות ההשקעה בקריטיהיל ליום השבת המניות לבין הנכסים שנגרעו.

מכירת קריטיהיל ל-Smith & Nephew

בחודש נובמבר 2023, נחתם הסכם מחייב בין קריטיהיל ובעלי מניותיה לבין Smith & Nephew USD Limited (להלן: "הרוכשת"), חברה בבעלות מלאה של Smith & Nephew, plc. למכירת מלוא הון המניות של קריטיהיל לרוכשת, בכפוף לתנאים מתלים ("העסקה").

תמורת העסקה הינה בסך של עד 330 מיליון דולר, בכפוף להתאמות (חלק אלרון כ- 88 מיליון דולר) והיא מורכבת מתמורה מיידית ומתמורה מותנית כמפורט להלן:

1. תמורה מיידית בסך 180 מיליון דולר (חלק אלרון, כ- 48 מיליון דולר נטו מעלויות עסקה מתוכה סך של כ- 5 מיליון דולר הופקד בנאמנות לתקופה של 12 עד 18 חודשים בעיקר על מנת להבטיח התחייבויות שיפוי מסוימות של המוכרים בעסקה כלפי הרוכשת כמקובל בעסקאות כגון אלה).
2. תמורה מותנית בסך של 150 מיליון דולר, בכפוף להתאמות (חלק אלרון כ- 40 מיליון דולר), לתשלום במועד בו מכירות ה-Agili-C ומוצרים נוספים כמפורט בהסכם יניבו הכנסות נטו של לפחות 100 מיליון דולר בתקופה של 12 חודשים רצופים (וזאת כל עוד התנאי האמור יושג במהלך 10 השנים שלאחר השלמת העסקה).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)**

3. קרטיהיל (המשך)

מכירת קרטיהיל ל- Smith & Nephew (המשך)

בעקבות העסקה, סווגה ההשקעה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 כנכס מוחזק למכירה. בהתאם להוראות התקן, נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ימדדו לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן נטו מעלויות מכירה.

על מנת לאמוד את שווייה ההוגן של ההשקעה בקרטיהיל, הסתמכה אלרון על השווי הגלום בעסקת המכירה הכוללת את חלקה של אלרון בשווי התמורה המיידית שהתקבלה כתוצאה מהעסקה בסך של כ- 48 מיליון דולר, נטו מעלויות מכירה וכן הסתייעה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי על מנת לאמוד את שווי רכיב התמורה המותנית נכון למועד השלמת עסקת המכירה. בהתאם לתוצאות הערכת השווי, שווייה הוגן של ההשקעה בקרטיהיל נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 68 מיליון דולר (שהינו גבוה מערך ההשקעה בספרים) ולכן החל ממועד סיווג ההשקעה בקרטיהיל כמוחזקת למכירה חדלה אלרון מליישם את שיטת השווי המאזני, והשקעה זו מוצגת על-פי ערכה בספרים במועד הסיווג כנכס מוחזק למכירה.

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נתקיימו התנאים המתלים והעסקה הושלמה. בהתאם, התקבלה התמורה המיידית כאמור לעיל. כתוצאה מהעסקה, צפויה אלרון להכיר במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024, ברווח בסך של כ- 3 מיליון דולר. רווח זה משקף את ההפרש בין חלקה של אלרון בתמורה המיידית וכן בשווי חלקה של אלרון בתמורה המותנית אשר הוערך בסיוע מעריך שווי חיצוני בסך של כ- 20 מיליון דולר לבין יתרת ההשקעה בקרטיהיל אשר נכון למועד השלמת העסקה עמדה על סך של כ- 65 מיליון דולר.

4. תביעת מגה אור

בחודש אפריל 2020 הגישו מגה-אור וביג מרכזי קניות בע"מ (בבאור זה - "התובעות") תביעה נגד נכסים ובניין, חברת הבת שלה וה"ה כידן דהרי וירון אדיב ("אדיב ודהרי", "הנתבעים" ו-"התביעה", בהתאמה) ולצידה בקשה לצו מניעה ארעי במעמד צד אחד, בבקשה בין היתר למנוע מנכסים ובניין להוציא לפועל עסקה חילופית לעסקה מיום 26 בינואר 2020 לרכישת מניות נכסים ובניין בישראל חברת ישראלית להשכרת מבנים בע"מ על-ידי מגה אור ("הסכם מגה אור"). במסגרת התביעה התבקש בית המשפט ליתן צו מניעה קבוע נגד הנתבעים, אשר ימנע הוצאתו לפועל של הסכם מיום 8 באפריל 2020 לרכישת מניות נכסים ובניין בישראל לאדיב ודהרי וכן כריתתה והוצאתה לפועל של כל עסקה אחרת למכירת מניות ישראליות לנתבעים, וכן צווים הצהרתיים שונים. הבקשה לצו ארעי נדחתה על-ידי בית המשפט ובהמשך להוראת בית המשפט כי התובעות יודיעו האם הן עומדות על הבקשה ועל קיום דיון במעמד הצדדים, התובעות הודיעו לבית המשפט כי הן אינן עומדות על קיום דיון בבקשה אך הן עומדות על תביעתן.

ביום 27 באוגוסט 2020 הגישו נכסים ובניין וחברת הבת כתב הגנה במסגרתו דחו את טענות התביעה וכן העלו טענות מקדמיות לסילוק התביעה על הסף וכן הגישו כתב תביעה שכנגד נגד מגה אור וביג ("התביעה שכנגד") במסגרתו עתרו, בין היתר, לתשלום סך של כ- 100 מיליון ש"ח לנכסים ובניין ולחברת הבת בגין נזקים שנגרמו להן בשל הפרות מהותיות ויסודיות של הסכם מגה אור ובשל מעשים ומחדלים שבוצעו על-ידיהן.

לאחר הודעתה של מגה אור מיום 19 באוקטובר 2020 לנכסים ובניין על ביטול הסכם מגה אור וקבלת אישור בית המשפט, הגישו מגה אור וביג ביום 6 בינואר 2021 כתב תביעה מתוקן במסגרתו לא נכלל סעד התאמת ההסכם וסעד מניעת העסקה הנוגדת, וחלף זאת נתבעו סעד כספי של החזר הוצאות ושכר טרחת עורכי דין (בסכום לא מהותי) וכן סעד הצהרתי כי ההסכם בוטל כדין על-ידיהן. ביום 17 במרס 2021 הגישה נכסים ובניין כתב הגנה מתוקן לכתב התביעה המתוקן שהוגש על-ידי מגה אור וביג.

כמו-כן, בהמשך לדרישת נכסים ובניין מהנאמן בהסכם מגה-אור ("הנאמן"), להעביר לה (כפיצוי חלקי) את הפיקדון הראשון שמגה אור הפקידה בידיו בסך 15 מיליון ש"ח במסגרת הסכם מגה אור והתנגדות מגה אור להעברת הפיקדון הראשון לנכסים ובניין כפיצוי כאמור, הגיש הנאמן בחודש אפריל 2020 לבית המשפט בקשה למתן הוראות כיצד לנהוג בפיקדון הנ"ל ובמסגרת הדיון שהתקיים ביום 11 באפריל 2021 התקבלה הצעת בית המשפט לאיחוד שני ההליכים בפניו, לצד בירור מהיר שלהם.

בהמשך להנחיות בית המשפט מיום 11 באפריל 2021, פנו המשיבות להליך גישור שהסתיים בחודש יולי 2022 מבלי שעלה בידי הצדדים לייתר את ההליכים המשפטיים. בחודש מרס 2023 הודיעו המשיבות לבית המשפט כי שבו לשולחן הגישור.

למען הזהירות, ההחלטות הנדרשות ביחס לניהול ההליכים (בבית המשפט ובגישור) מול מגה אור וביג מתקבלות על-ידי וועדת הביקורת של נכסים ובניין המלווה ביועצים משפטיים חיצוניים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות

1. מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC)

א. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל 10 Bryant Park 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 לפעול להשבחת המגדל וכן תמשיך לפעול בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שיהיו בפניה.

בנוסף, נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בוחנת, במקביל, אפשרות למכירתו בנפרד של זכויותיה והתחייבויותיה באחד מהבניינים במגדל, השונה מהותית מיתר חלקי המגדל ברמתו ובמאפייני הבניה שלו והניתן להפרדה פיזית פשוטה מיתר חלקי המגדל.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

ב. 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- 94%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיוותר בשיעור גבוה גם בשנה הקרובה. בשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, השכירה נכסים ובניין במגדל כ- 38,800 רגל רבוע (ר"ר) בדמי שכירות שנתיים ממוצעים של כ- 113 דולר לר"ר (3,604 מ"ר בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 102 דולר למ"ר), והיא מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים ביחס לשטחים נוספים שהתפנו. בחודש אוקטובר 2023, חתמה חברה בת של נכסים ובניין עם התאגיד מקבוצת HSBC, כאמור לעיל, על ארכה של הסכם השכירות במרתף המגדל בשטח כולל של 31,000 ר"ר (2,900 מ"ר) לתקופה נוספת של 5 שנים מיום 1 במאי 2025, בהתאם לתנאי ההסכם.

ג. ברבעון השני של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 685 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב ("הערכת שווי המגדל לרבעון השני 2023"). כתוצאה מעדכון הערכת השווי של המגדל נבע לנכסים ובניין, ברבעון השני של שנת 2023, הפסד נטו בסך של 86 מיליון ש"ח, חלק החברה 54 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה בשיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ומעליה בשיעור ה-Terminal Cap בשיעור של 0.5%. הערכת השווי ליום 31 במאי 2023 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 6.75% ושיעור ה-Terminal Cap הינו 5.25%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 61.8 מיליון דולר.

ברבעון השלישי של שנת 2023, נכסים ובניין בחנה, בשיתוף עם מעריך השווי, קיומם של סימנים לירידת ערך, אשר עלולים להביא לירידת ערכו של המגדל, והגיעה למסקנה שפרט לעליית שיעור מס המקרקעין בניו-יורק, בארה"ב משיעור של כ-10% לשיעור של כ-10.59% (גידול בשיעור של כ-5.9%), שאושרה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 ואשר השפיעה על תזרימי המזומנים בהערכת השווי (CF) בסעיף מיסוי נדל"ן (Real Estate Taxes) והחזר מס מקרקעין (Real Estate Tax Reimbursements), לא היו שינויים בשאר ההנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון השני של שנת 2023, כאמור ולא מתקיימים סימנים נוספים, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך שווי ההוגן של המגדל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

1. מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) (המשך)

ג. (המשך)

כתוצאה משינוי שיעורי המס כאמור, בהתבסס על המודל של הערכת שווי המגדל לרבעון השני של שנת 2023, עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 670 מיליון דולר ולנכסים ובניין נבע, ברבעון השלישי של שנת 2023, הפסד נטו בסך 39 מיליון ש"ח, חלק החברה 25 מיליון ש"ח.

ברבעון הרביעי של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 650 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 8(ב) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה, עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 בדצמבר 2023, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 בדצמבר 2023, שדווחו ופורסמו ביום 22 בפברואר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-016282). כתוצאה מעדכון הערכת השווי כאמור נבע לנכסים ובניין, ברבעון הרביעי של שנת 2023, הפסד נטו בסך של 48 מיליון ש"ח, חלק החברה 32 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקרו מעלייה בשיעור ההיוון בשיעור של 0.25% ומעליה בשיעור ה-Terminal Cap בשיעור של 0.25%. הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 7.0% ושיעור ה-Terminal Cap הינו 5.5%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 61.8 מיליון דולר.

סך ההפסד נטו של נכסים ובניין מעדכון השווי ההוגן של המגדל בשנת 2023 הסתכם בסך כולל של 173 מיליון ש"ח, חלק החברה 111 מיליון ש"ח.

ד.

בהמשך לאמור בבאור 1.1.12. לדוחות הכספיים לשנת 2021, בקשר עם הלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל ("הבנק האמריקאי" ו-"המגדל", בהתאמה), אשר מועד פירעונה היה ביום 1 ביולי 2022 ואשר יתרתה נכון למועד האמור, הייתה בסך של 375 מיליון דולר ("ההלוואה הקיימת"), ביום 1 ביולי 2022 התקשרה נכסים ובניין (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Owners LLC ותאגיד המוחזק במישרין על-ידיה, 452 Fifthe Mezz 1 LP ("452 Owners" וביחד - "חברות הנכס"), עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי ("המלווים"), בהסכמי הלוואה (ביחד - "ההסכם"), שעיקריהם להלן:

ההלוואה - המלווים העמידו לחברות הנכס הלוואה ללא זכות חזרה (Non-Recourse) לנכסים ובניין ו/או לחברות הנכס (למעט במקרים מיוחדים כמקובל בהלוואות מסוג זה) בסכום כולל של 385 מיליון דולר, לפירעון בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה ביום 9 ביולי 2024 עם שתי אופציות לארכה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם). תנאי ההסכם למימוש האופציה לארכה הראשונה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2025, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנה ממועד הארכה, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, והפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית.

תנאי ההסכם למימוש האופציה לארכה השנייה, לתקופה של עד ליום 9 ביולי 2026, כוללים בין היתר, העמדת הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לתקופה של שנה לשיעור שישמר יחס שירות חוב לשנה העוקבת ביחס של 1.1, בהתחשב בפיקדונות שיועמדו ובתנאי ההסכם. בנוסף, העמדת יתרות הרזרבה בהתאם להסכם, הפקדת פיקדון לכיסוי חוסר תזרימי חזוי לתקופת הארכה הרלוונטית ותנאי שיתרת ההלוואה שתוארך לא תעלה על 65% מערך הנכס, בהתאם לעדכון להערכת שווי לנכס שיבוצע על-ידי הבנק האמריקאי.

ההלוואה מורכבת מהלוואה ראשית בסך של 350 מיליון דולר, שהועמדה ל-Owners 452, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על המגדל ובבטוחות נוספות כמקובל (כמפורט להלן) ("ההלוואה העיקרית"), ומהלוואת משנה שהועמדה לחברת הנכס הנוספת בסך של 35 מיליון דולר, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות שלה ב-Owners 452 ("ההלוואה המשנית"). ההלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, יחד לעיל ולהלן - "ההלוואה".

ריבית - ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של ריבית SOFR חודשית בתוספת 4.5%. במקביל לנטילת ההלוואה, Owners 452 ביצעה הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.

עמלת פירעון - ההלוואה תשא עמלת פירעון בשיעור של 0.25%, שתשולם במועד הפירעון הסופי.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

1. מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) (המשך)

ד. (המשך)

שימוש בכספי ההלוואה - סכומי ההלוואה, לרבות הזרמת כספים נוספת מצד נכסים ובניין בסך של 48 מיליון דולר שימשו בעיקר לפירעון ההלוואה הקודמת ביחס לנכס, לרבות שחרור הבטוחות שהועמדו בגינה (375 מיליון דולר), להעמדת פיקדונות, שימשו למימון הוצאות הקשורות בעבודות שדרוג במגדל, עלויות שינוי שוכרים, עמלות תיווך להשכרת שטחים במגדל ורזרבות אחרות שנדרשות בהתאם להסכם (43 מיליון דולר) וכן להוצאות עסקה, מיסים מקומיים ורכישת גידור לריבית.

בטוחות - להבטחת פירעון ההלוואה העיקרית (בסך של 350 מיליון דולר, כאמור), 452 Owners רשמה משכנתא מדרגה ראשונה על המגדל והמקרקעין עליו הוא הוקם; וכן רשמה שעבודים נוספים, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הציוד (המחבורים ונכסי המטלטלין) וזכויות קניין רוחני הקשורים למקרקעין ולמגדל; שעבוד והמחאת זכויות של ובכל הסכמי השכירות ודמי השכירות, אשר ישולמו בקשר עם המגדל והמקרקעין או השימוש בהם, ושעבוד הערבויות בגינם; שעבוד הסכמים הקשורים בשימוש, בניהול ובתפעול של המגדל; שעבוד מדרגה ראשונה על חשבונות הבנק ש-452 Owners מנהלת ותנהל בקשר עם זכויותיה במגדל, לרבות חשבונות שבהם יופקדו התקבולים מהמגדל, החשבונות באמצעותם ישולמו הקרן והריבית של ההלוואה, והחשבונות שבהם יופקדו במועד ההתקשרות ובמהלך חיי ההלוואה הסכומים למימון השקעות, שיפורים ועמלות; ושעבוד כל הזכויות לתקבולי הביטוח, הזכויות להחזרי מס וזכויות תביעה מסוימות בקשר עם המקרקעין והמגדל. להבטחת פירעון ההלוואה המשנית (כאמור בסך של 35 מיליון דולר), נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות ב-452 Owners וכל הזכויות הצמודות לזכויות כאמור.

ההלוואה כוללת הוראות שעניינן הפקדת כל כספי התקבולים מפעילות המגדל (לרבות מדמי שכירות ומשירותים אחרים) בחשבונות ייעודיים, המשועבדים כאמור לטובת הבנק האמריקאי ("החשבון המשועבד"). כספים אלה ישמשו לפירעון השוטף של הריבית בגין ההלוואה, מימון הפעילות השוטפת בהתאם לתקציב מאושר והפקדות לפיקדונות רזרבה בהתאם להסכם. היתרה בחשבון המשועבד, ככל שתיוותר, תשמש ככרית למימון עבודות שדרוג במגדל (30% מהיתרה, אך לא יותר מ-15 מיליון דולר) וכספים נותרים ישמשו לרזרבה לטובת עבודות שינויי שוכרים (TI), עמלות תיווך, ולפעילות השוטפת של 452 Owners באישור המלווים.

כאמור לעיל, ההלוואה הינה ללא זכות חזרה למעט הערבויות הבאות: נכסים ובניין ו-PBC USA, תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין) של נכסים ובניין, המחזיק בבעלות מלאה (בעקיפין) בחברות הנכס, העמידו ערבויות בגין ההלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, ללא הגבלה בסכום, לתשלום מלוא ההפסדים אשר ייגרמו למלווים כתוצאה ממקרים מסוימים בלבד שהוגדרו (ערבויות Out Carve) אשר הינם מקרים מקובלים בהסכמים מסוג זה (כגון תרמית, מצג שווא, שימוש לרעה בכספים ו/או תקבולי ביטוח, גרימת אובדן ערך פיסי למגדל, כניסה להליכי פירוק או כינוס נכסים אסורים או הליכים אסורים דומים אחרים ביוזמת חברות הנכס או תוך שיתוף פעולה עם אחרים, קבלת מימון נוסף שלא בהתאם לתנאי ההסכם, רישום שעבוד נוסף על המגדל, העברת זכויות אסורה, חומרים מסוכנים ואיכות סביבה), וחתימה על עדכון להסכם HSBC ללא אישור המלווים אשר יגרום להפסד תזרימי, כהגדרתו בהסכם. כמו-כן, העמידה נכסים ובניין ערבות בגין ההלוואה המשנית, בגין הפסד ככל שייגרם כתוצאה מטענות הקשורות בבעלות על הנכס משנת 2010, מועד רכישתו על-ידי נכסים ובניין.

אמות מידה פיננסיות - לטובת הערבות, נקבעו לנכסים ובניין בהסכם אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של נכסים ובניין, לפיהן: (א) "שווי נקי" שלא יפחת מ-250 מיליון דולר, אשר יחושב, נכון לתאריך הנתון - (i) סך כל נכסי נכסים ובניין, לא כולל המגדל; פחות - (ii) סך ההתחייבויות של נכסים ובניין, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסים נדחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס; (ב) שמירה על "יתרות נזילות", כמוגדר בהסכם, בסך שלא יפחת מ-25 מיליון דולר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נכסים ובניין עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

1. מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) (המשך)

ד. (המשך)

מגבלות נוספות - ההסכם קובע מגבלות נוספות על חברות הנכס, הקשורות במימון נוסף, יצירת שעבודים על המגדל ובקשר אליו, העברת זכויות הבעלות (והזכויות הנלוות) במגדל, התקשרויות בהסכמי שכירות מהותיים, מגבלות הקשורות בצורת ההתאגדות של חברות הנכס, תחום פעילותו, ועוד. יצוין, כי הפרה של ההלוואה העיקרית תהווה בהכרח הפרה של ההלוואה המשנית, אך לא להיפך.

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון נכסים ובניין, מיום 7 במרס 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, לבחינת אפשרות לביצוע הנפקה של סדרה אגרות חוב חדשה, מובטחת בשעבוד המגדל, אשר תמורתה, ככל שתבוצע, תשמש בין היתר, להחלפת ההלוואה לעיל, ראה באור 29. ה. להלן.

ה. הפרשה בגין ההסכם עם Rock Real כדלקמן:

ביום 12 בנובמבר 2009 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של נכסים ובניין את התקשרות נכסים ובניין בהסכם עם Rock Real Estate Partners Limited ("Rock Real"), במסגרתו ייוזם Rock Real ויציע לנכסים ובניין, מעת לעת, לרכוש זכויות בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל ("נכסי נדל"ן"), יסייע במשא ומתן בקשר עם רכישת נכסי הנדל"ן ובקבלת מימון לרכישתם, ילווה ויתאם את הרכישה עד להשלמתה, יספק שירותי ייעוץ אסטרטגי בנושאי ניהול נכסי הנדל"ן והשבחתם וכן יסייע באיתור עסקאות למכירת נכסי הנדל"ן וביצוען, הכל בהתאם לצרכי נכסים ובניין ("ההסכם"). בתמורה לכל אחת מהעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בה תקשר נכסים ובניין ואשר תוצע לה על-ידי Rock Real ותלווה על-ידי כאמור, תשלם נכסים ובניין ל-Rock Real תמורה בשיעור של 12% מהרווחים שיווצרו לנכסים ובניין בגין נכס הנדל"ן (דהיינו מלוא ההכנסות לאחר ניכוי כל ההשקעות וההוצאות בגין הנכס).

התשלום יבוצע רק במועד מכירת נכס הנדל"ן או במקרה בו, לפני מכירת נכס הנדל"ן, תשיב נכסים ובניין לעצמה את מלוא השקעותיה והוצאותיה בגין רכישת נכס הנדל"ן וניהולו בערכים ריאליים, לרבות מהכנסות שוטפות וממימון מחדש במסגרת הלוואות ללא זכות חזרה לנכסים ובניין (Non Recourse), הכל בתנאים ועל-פי אופן ההתחשבות הקבועים בהסכם.

ההסכם אושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של נכסים ובניין ביום 21 בדצמבר 2009 לתקופה של חמש שנים אך עם כניסתו לתוקף של תיקון 16 לחוק החברות, ובהתאם להוראות המעבר שבו, תוקפו של ההסכם פג ביום 21 בדצמבר 2012 (תום שלוש שנים ממועד אישורו לראשונה).

ביום 24 בינואר 2017 אימץ דירקטוריון נכסים ובניין חוות דעת משפטית, אשר על פיה, בין היתר, לנוכח תיקון 16 לחוק החברות, המחייב אישור עסקאות שאושרו לפי סעיף 270(4) לחוק החברות מידי 3 שנים, ההסכם פקע בחלוף שלוש שנים ממועד אישורו המקורי, דהיינו ביום 21 בדצמבר 2012. לפיכך, נכסים ובניין פנתה ל-Rock-Real על מנת לקבוע את התמורה לה תהיה זכאית Rock Real לנוכח פקיעת תוקף ההסכם, ביחס למגדל. Rock Real דחתה את טענות נכסים ובניין וביקשה למנות בורר לצורך הכרעה בסכסוך.

ביום 1 במרס 2021, לאחר שהתקיים הליך בוררות בין הצדדים לצורך הכרעה במחלוקות שבין הצדדים, התקבל פסק הבוררות אשר אושר על-ידי בית המשפט, במסגרתו, בין היתר, אומצה העמדה המשפטית של נכסים ובניין ונקבע, כי ההסכם פקע. לפיכך, נפסק, ש-Rock Real אינה זכאית למלוא העמלה שנקבעה בהסכם (12% מהרווח שיווצרו לנכסים ובניין בגין הנכס כאמור לעיל), אלא לעמלה בשיעור של 6% מהרווח מנכס הנדל"ן, אשר תשולם בהתאם להוראות ההסכם ולפי שיטת החישוב ואופן התשלום שנקבעו בו, אם וכאשר ייווצר רווח מנכס הנדל"ן, עד למועד מכירת הנכס.

נכסים ובניין כללה בדוח רווח והפסד שלה לשנת 2023, במסגרת הפעילות המופסקת, קיטון בהוצאות בגין שרותי Rock Real בסך 19 מיליון ש"ח, חלק החברה 13 מיליון ש"ח (בשנת 2021 ו-2022 - קיטון בהוצאות בסך 11 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה, חלק החברה 7 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח, בהתאמה).

יתרת הפרשה בגין שנת 2023 בסך של 19 מיליון ש"ח, נכללה במסגרת התחייבויות של קבוצת מימוש.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)**

2. סלקום

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 בעסקה מחוץ לבורסה, מניות 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-37.6%.

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

ד. ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם Fortissimo Capital Fund VI, L.P ("הרוכשת") בהסכם למכירת החזקות החברה במניות סלקום (כ-35.6%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח ("ההסכם", "התמורה" ו"העסקה", בהתאמה). התמורה תוצמד למדד החל מתום שלושה חודשים ממועד חתימת ההסכם, ככל שהשלמת העסקה לא תבוצע עד מועד זה. כמו-כן, ככל שהשלמת העסקה תתרחש לאחר פרסום הדוחות השנתיים של סלקום וכל דוח שיבוא לאחר מכן, יתווספו לסכום התמורה 50% מרווחיה של סלקום המיוחסים לחלקה של החברה (35.6%) בגין התקופה שלאחר הדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, כפי שיבואו לידי ביטוי בדוחות כספיים כאמור (או הפחתה מקבילה במקרה של הפסדים) ("התאמת המחיר").

בהתאם להוראות ההסכם, עם החתימה על ההסכם הופקד על-ידי הרוכשת אצל נאמן חיצוני ("הנאמן החיצוני") סך של כ-46 מיליון ש"ח, אשר במועד השלמת העסקה יועבר לידי החברה כחלק מהתמורה או ככל שיתקיימו התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) אך העסקה לא תושלם על-ידי הרוכשת.

מלוא התמורה, לרבות הסכום המופקד בנאמנות כאמור, תשולם לחברה בתשלום אחד במועד השלמת העסקה לאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם: קבלת אישורי משרד התקשורת, רשות החשמל (אישור רשות החשמל התקבל בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי) והממונה על התחרות ("התנאים המתלים"). בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יחול לא יאוחר מתום 120 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם, והוא ניתן להארכה על-ידי כל אחד מהצדדים להסכם ב-60 ימים נוספים.

ביום 25 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה עם הרוכשת והנאמן החיצוני לעסקה בעדכון הוראות ההשקעה לפי הסכם הנאמנות הנלווה לעסקה ("התוספת") לפיו, החל ממועד קבלת אישור רשות התחרות לעסקה תהא החברה רשאית להורות לנאמן לרכוש בכספי הנאמנות שהפקידה הרוכשת בידי הנאמן אגרות חוב של החברה, וזאת מהסדרות, במועדים, בסכומים, במחירים ובתנאים עליהם תורה החברה לנאמן.

עוד נקבע בתוספת, כי אם יתקיימו התנאים שבהם על-פי הסכם הנאמנות על הנאמן להשיב את כספי הנאמנות לרוכשת (כלומר בתרחיש של אי-ביצוע העסקה עקב אי קבלת האישורים הרגולטוריים במועד שנקבע בהסכם), על החברה יהיה לשלם לרוכשת את הפער, ככל שיהיה כזה, בין שווי אגרות החוב (ככל שנרכשו על-ידי הנאמן) במועד זכאותה של הרוכשת לקבלת כספי הנאמנות, לבין הסכום שאמור היה להצטבר בחשבון הנאמנות לולא נרכשו אגרות החוב.

פעילות סלקום מוצגת, בדוח על המצב הכספי של החברה כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה וכפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. החברה רשמה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד, הפסד נטו בסך של 267 מיליון ש"ח, חלק החברה בסך של 157 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות לבין שווי ההשקעה של החברה בסלקום בספרי החברה. ההפסד כאמור עשוי להתעדכן, כתוצאה משינויים בסעיף ההשקעה של החברה בסלקום, ובגין התאמת מחיר, עד למועד ההשלמה.

מובהר, כי אין כל וודאות בדבר השלמת העסקה, לאור התנאים המתלים הקבועים בהסכם שהתקיימותם אינה תלויה בחברה בלבד.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)
2. סלקום (המשך)

ה. בחודש יולי 2023, פורסם ברשומות צו התקשורת (בזק ושידורים) (שיעור התשלום השנתי לקופת התמרוץ בעד שנת 2023) (הוראת שעה), התשפ"ג-2023, לפיו בשנת 2023 יעמוד שיעור התשלום של גוף חייב (כולל סלקום) לקופת התמרוץ על 0% מהכנסתו החייבת כאמור (חלף 0.5%). התקנת הצו כאמור הביאה לחיסכון בהוצאות סלקום בשנת 2023 בסך של כ-18 מיליון ש"ח, לפני מס.

1. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של סלקום

1. תנאי אגרות החוב של סלקום ותקופות ההחזר מפורטים בטבלה הבאה:

31 בדצמבר 2023		שנת הפירעון		שיעור ריבית נומינלית	
מיליוני ש"ח					
ערך בספרים	ערך נקוב				
167	152	2018 עד 2024	1.98%	אגרות חוב סדרה ח' - צמוד מדד	
223	225	2018 עד 2025	4.14%	אגרות חוב סדרה ט' - לא צמוד	
64	57	2021 עד 2026	2.45%	אגרות חוב סדרה י' - צמוד מדד	
390	391	2021 עד 2026	3.55%	אגרות חוב סדרה יא' - לא צמוד	
1,100	1,130	2023 עד 2028	2.50%	אגרות חוב סדרה יב' - לא צמוד	
391	395	2025 עד 2030	4.73%	אגרות חוב סדרה יג' - לא צמוד	
2,335	2,350			סך אגרות חוב	

2. סלקום התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות ובמגבלות אחרות בקשר עם אגרות החוב מסדרה ח'-יג', אשר אינן מובטחות בשעבוד וכוללות תנאים מקובלים, ביניהן:

- התחייבות לאי יצירת שעבודים (Negative Pledge), בכפוף לחריגים מסוימים. אי עמידה בהתחייבות זו, תיחשב כעילה לפירעון מיידי.
- לאי חלוקה של יותר מ-95% מהרווחים הראויים לחלוקה לפי חוק החברות ("הרווחים"); ובלבד ש-(1) אם יחס החוב נטו ל-EBITDA של סלקום עולה על יחס של 1:3.5, סלקום לא תחלק יותר מ-85% מהרווחים; (2) אם יחס החוב נטו ל-EBITDA של סלקום עולה על 1:4, סלקום לא תחלק יותר מ-70% מהרווחים; ו-(3) אם יחס החוב נטו ל-EBITDA של סלקום עולה על 1:5, או 1:4.5 במשך ארבעה רבעונים רצופים ו/או אם ההון העצמי של סלקום יפחת מ-700 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים (סדרה יג' בלבד), לא תחלק סלקום דיבידנדים.
- התחייבות לדירוג אגרות החוב באמצעות חברת דירוג (ככל שהדבר בשליטת סלקום).
- התחייבות לתשלום ריבית נוספת בשיעור של 0.25% בגין ירידה של שתי נקודות בדירוג אגרות החוב סדרות ח' עד יא', 0.25% בגין ירידה של נקודת דירוג אחת בדירוג אגרות החוב סדרה יג' ו-0.5% בגין ירידה של שתי נקודות בדירוג אגרות חוב סדרה יב', וריבית נוספת של 0.25% בגין כל ירידה של נקודה אחת בדירוג אגרות החוב עד לתוספת מקסימלית של 1% בהשוואה לדירוגן לפני הנפקתן.
- התחייבות סלקום שלא להנפיק אגרות חוב נוספות מכל אחת מהסדרות במידה וסלקום אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות או אם הנפקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

1. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של סלקום (המשך)

2. (המשך)

בנוסף, אגרות החוב של סלקום כוללות אירועי הפרה, לרבות:

- העמדת חוב אחר של סלקום לפירעון מיידי (Cross Default) על-ידי מלווה שאינו ספק (באגרות החוב (סדרה יג') בלבד - על-ידי גוף בנקאי ו/או מוסדי פיננסי), למעט ביחס לחוב בסך 150 מיליון ש"ח או פחות. מגבלת העמדת חוב כאמור לא תחול על Cross Default שנגרם על-ידי סדרה אחרת של אגרות החוב של סלקום.
 - מקרה בו תחדל סלקום מלפעול בתחום התקשורת הסלולרית ו/או חדלה מלהחזיק ברישיון הרט"ן שלה למשך תקופה העולה על 60 יום.
 - השעיית המסחר באגרות החוב בבורסה בתל אביב, לתקופה העולה על 45 יום.
 - ביצוע חלוקה שאינה עומדת בהתחייבות סלקום ביחס למגבלות על חלוקת רווחים.
 - אי דירוג של אגרות החוב לתקופה העולה על 60 יום.
 - בקשה או צו בית משפט להקפאת הליכים כנגד סלקום או הגשת בקשה להסדר נושים.
 - מכירת חלק מהותי מנכסי סלקום או מיזוג (למעט חריגים מסוימים).
 - אי פרסום דוחות כספיים במועד.
 - יחס חוב נטו ל-Adjusted EBITDA העולה על 1:5, או העולה על 1:4.5 במשך ארבעה רבעונים עוקבים.
 - אם ההון העצמי של סלקום יפחת מ-700 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים (סדרה יג' בלבד).
 - אי עמידה בהתחייבות סלקום לאי יצירת שעבודים.
 - הרעה מהותית בעסקי סלקום לעומת מצבה במועד הנפקת אגרות החוב, וקיום חשש ממשי שסלקום לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
 - קיום חשש ממשי שסלקום לא תעמוד בהתחייבויות המהותיות שלה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
 - הכללת הערה בדוחות הכספיים של סלקום בדבר החשש להמשך קיומה של סלקום כ"עסק חיי" לתקופה של שני רבעונים רצופים.
 - הפרת התחייבויות סלקום ביחס להנפקת אגרות חוב נוספות.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סלקום עומדת באמות המידה שנקבעו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

1. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של סלקום

(המשך)

3. הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים

בחודש פברואר 2022, התקשרה סלקום עם קבוצת גוף מוסדי ("המלווה") בהסכם מסגרת להעמדת אשראי, עד לסך כולל של 250 מיליון ש"ח, לתקופה בת 24 חודשים ממועד העמדת מסגרת האשראי ("מסגרת האשראי") שיאפשר לסלקום לקבל הלוואות, על-פי בחירתה של סלקום, שאינן צמודות למדד כלשהו, משני סוגים:

א. הלוואות לטווח קצר שתפרענה מעת לעת ועל פי בחירתה של סלקום עד תום 24 חודשים ממועד העמדת מסגרת האשראי. ההלוואות תישאנה ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים. הריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים;

ב. הלוואות לטווח ארוך אשר תיפרענה בתשלומים חצי שנתיים שווים ממועד העמדת ההלוואה ועד תום 7 שנים ממועד העמדת מסגרת האשראי.

ההלוואות תישאנה ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל או ריבית קבועה בשיעור תשואת אגרות חוב ממשלתית כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, על-פי בחירתה של סלקום, בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים. הריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים.

סלקום תשלם למלווה בכל אחד ממועדי תשלום הריבית, עמלת אי ניצול מסגרת בשיעור שנקבע בין הצדדים מסכום מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת. העמדת ההלוואות מותנית בעמידת סלקום בהצהרותיה והתחייבויותיה על-פי ההסכם, באי קיום אירוע הפרה ובהעדר מניעה חוקית על המלווה להעמיד את ההלוואה.

בחודש אוגוסט 2023, האריכה סלקום את תקופת המסגרת עד לחודש אוגוסט 2025 (חלף פברואר 2024), בתנאים דומים, פרט לשינויים שאינם מהותיים לסלקום בתנאי ההלוואות (לרבות קיצור תקופת ההלוואה לזמן ארוך שתועמד במסלול של ריבית קבועה בלבד ל- 4 שנים, וגידול מסוים בגובה הריבית על ההלוואות ובעמלת אי ניצול המסגרת).

בחודש אוגוסט 2023, התקשרה סלקום עם תאגיד בנקאי ("המלווה") בהסכם מסגרת להעמדת אשראי, עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח, לתקופה בת 12 חודשים ממועד העמדת מסגרת האשראי ("מסגרת האשראי") שיאפשר לסלקום לקבל הלוואות לזמן קצר, לפי בחירתה של סלקום. בחודש מרס 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חידשה והגדילה סלקום את הסכם המסגרת להעמדת אשראי עם המלווה, עד לסך כולל של 100 מיליון ש"ח (חלף ה- 50 מיליון ש"ח), לתקופה בת 12 חודשים ממועד חידוש העמדת מסגרת האשראי שיאפשר לסלקום לקבל הלוואות לזמן קצר, לפי בחירתה של סלקום. סלקום תשלם למלווה בתום כל חודש קלנדרי עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנקבע בין הצדדים על יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת.

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה סלקום עם תאגיד בנקאי נוסף בהסכם להעמדת מסגרת אשראי ("ההסכם"), עד לסך כולל של 100 מיליון ש"ח, לתקופה בת 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם, שיאפשר לסלקום לקבל הלוואות לזמן קצר, וערביות בנקאיות התקפות לעד 3 שנים ממועד הנפקתן, על-פי בחירתה של סלקום.

הסכמי מסגרת האשראי אינם מובטחים בביטחונות וכוללים תנאים והתחייבויות מקובלים ובכלל זה התניות פיננסיות ואירועי הפרה שכולל חלים גם ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' - יג') של סלקום.

ליום 31 בדצמבר 2023, כלל מסגרות האשראי האמורות טרם נוצלו.

4. ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה סלקום ניירות ערך מסחריים ("נע"מ") שאינם סחירים בתמורה ל- 200 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם להוראות הנע"מ, קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד לאחר כשנה מיום הסליקה וניתנת לחידוש לשנה נוספת בתום כל שנה עד לכ- 5 שנים מיום הסליקה. הנע"מ נושא ריבית משתנה בשיעור שנקבע בהסכם המסגרת להשתתפות בהנפקת הנע"מ. הריבית תשולם בתום כל שנה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

ז. התקשרויות

1. לסלקום התחייבויות בקשר לרישיון שהוענק לה בשנת 1994 שהעיקריות שבהן:
 - א. לא לשעבד נכס מהנכסים המשמשים לביצוע הרישיון ללא הסכמה מראש של משרד התקשורת.
 - ב. ההון העצמי המשותף של כלל בעלי מניותיה של סלקום, יחד עם ההון העצמי של סלקום, לא יפחת מ-200 מיליון דולר. לעניין זה לא יובא בחשבון בעל מניות המחזיק פחות מ-10% מהזכויות בהון של סלקום.
2. להערכת סלקום, היא עומדת בהתחייבויות הנ"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לסלקום ולחברות מוחזקות שלה התחייבויות לרכישת ציוד לרשתות התקשורת, ציוד טלפון סלולרי ותחזוקת תוכנות ומערכות, תוכן ושירותים נלווים, בסך 336 מיליון ש"ח.
3. הסכם השיתוף עם וויקום מובייל בע"מ ("וויקום") (לשעבר - מרתון (018) אקספון בע"מ):

הסכם שיתוף רשת דור 4 ו-5, ושירותי אירוח לרשתות דור 2 ו-3 עם וויקום, נכנס לתוקף בחודש אפריל 2017, ועדכונים לו נכנסו לתוקף בחודש מרס 2022 ("מועד ההשלמה"), במסגרת הסדר נושים לוויקום ("הסכם השיתוף" או "הסכם שיתוף הרשתות"). וויקום החלה לפעול בשוק הסלולר בחודש אפריל 2018.

הסכם השיתוף עם וויקום קובע את התנאים בהם תפעל הרשת המשותפת דור 4 ודור 5, את התנאים בהם יינתנו שירותי האירוח עבור רשת דור 2 ו-3 וכן קובע, בין השאר, את התנאים הבאים:

 - א. הסדרת השימוש בתדרים הרלוונטיים של הצדדים; ניהול ותפעול באמצעות תאגיד משותף ("התאגיד המשותף"); הסדרת החזקת הבעלות והשימוש של הצדדים ברכיבים האקטיביים והפסיביים של הרשת המשותפת; הסדרת השקעות עתידיות ואופן ביצוע התשלום ברכיביה האקטיביים של הרשת המשותפת; הסדרת זכות שימוש בלתי-הדירה (IRU) ברכיבים האקטיביים של כל צד משותף כלפי הצד המשותף האחר; מתן זכות שימוש בלתי-הדירה (IRU) על-ידי סלקום לוויקום ולתאגיד המשותף ברכיבים הפסיביים של הרשת המשותפת; הסדרת שירותים שיינתנו על-ידי סלקום לתאגיד המשותף כקבלן משנה; הסדרים להיפרדות הצדדים; והסדרים להוספת צד משותף נוסף. הסכם השיתוף כולל את התחייבות וויקום לקבל ממשרד התקשורת רישיון רט"ן מתוקן ואת הקצאת התדרים מכוח מכרז 2020, וכן לשלם את דמי הרישיון ואגרות התדרים בגינם למשרד התקשורת.
 - ב. **תקופת ההסכם** - ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים ממועד ההשלמה. לנסיבות בהן תעמוד לוויקום אפשרות לקצר את תקופת ההסכם לשבע שנים.
 - ג. **התמורה** - התמורה השנתית שתקבל סלקום במהלך תקופת ההסכם במסגרת ההסכם עם וויקום כוללת: (1) תשלום עבור IRU ברכיבים הפסיביים של הרשת המשותפת, (2) תשלום עבור חלקה של וויקום בעלות הרכיבים האקטיביים של הרשת המשותפת והשימוש שלהם ברשת המשותפת וברשת דור 2 ו-3 של סלקום, ו-(3) תשלום עבור השתתפות בעלויות ההפעלה השוטפות של הרשת המשותפת ורשת דור 2 ו-3 של סלקום, כתלות בכמות המנויים של וויקום והשימוש שלהם ברשת המשותפת וברשת דור 2 ו-3 של סלקום. סלקום מעריכה שהתמורה הכוללת מהסכם השיתוף, הכולל גם השתתפות ברכישת ציוד לרשת המשותפת, תעמוד בתקופת ההסכם (10 שנים) על סך שבין 300-400 מיליון ש"ח. להערכת סלקום, הנחות כאמור בסעיף ד. להלן, אם תינתנה, אינן משנות מהותית את הערכת סלקום ביחס לתמורה הכוללת מהסכם השיתוף, בעוד קיצור ההסכם, אם יקוצר, יפחית באופן יחסי את התמורה הכוללת.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

ז. התקשרויות (המשך)

3. הסכם השיתוף עם וויקום מובייל בע"מ ("וויקום") (לשעבר - מרתון (018) אקספון

בע"מ) (המשך)

ד. אופציית רכש, אופציית הלוואה ואופציית מכר - לכליר החזקות תקשורת

שותפות מוגבלת ("כליר") - בעלת השליטה בוויקום לאחר השלמת הסדר הנושים של וויקום ניתנה אפשרות לחייב את סלקום לרכוש את מלוא (100%) הון מניות וויקום במהלך תקופה שבין שלוש לחמש וחצי שנים ממועד ההשלמה, בתמורה לסך של כ- 130 מיליון ש"ח (שעשוי לגדול בנסיבות מסוימות) ("אופציית הרכש"). ככל שאופציית הרכש כאמור, המותנית בקבלת אישורים רגולטורים של משרד התקשורת והממונה על התחרות, לא תהיה ניתנת למימוש, ניתנה לכליר אפשרות לחייב את סלקום להעמיד לוויקום הלוואה נושאת ריבית באותו הסכום כנגד בטוחות שהיקפן הוסכם בין הצדדים, ובכפוף להוראות כל דין ("אופציית הלוואה"). סלקום אינה יכולה להעריך האם אופציית הרכש תמומש, וככל שתמומש, האם יתקבלו האישורים הנדרשים לשם מימושה ובאילו תנאים.

בנסיבות מסוימות במקרה שבו לא ניתן יהיה לממש את אופציית הרכש שניתנה לסלקום ואף לא את אופציית הלוואה, תהא וויקום זכאית להנחות מסוימות בגין תשלומים תוספתיים שעליה לשלם לסלקום וכן תהא זכאית לקצר את תקופת ההסכם בשלוש שנים (לשבע שנים). ככל שוויקום תבחר לקצר את הסכם השיתוף כאמור, ניתנה לסלקום אפשרות לחייב את בעלי המניות בוויקום למכור לסלקום את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של וויקום בתמורה לסך של 130 מיליון ש"ח, בכפוף לקבלת אישורים רגולטוריים כאמור ("אופציית המכר"). סלקום אינה יכולה להעריך האם יתקיימו הנסיבות שיקנו את הזכות להנחות, קיצור ההסכם או אופציית המכר, האם זכויות אלו תמומשנה וככל שתמומש אופציית המכר - האם יתקבלו האישורים הרגולטורים הנדרשים למימושה ובאילו תנאים.

4. הסכמי השקעה ב-IBC:

בחודש פברואר 2021, הושלמה עסקת השקעה של הוט (יחד עם גופים הקשורים אליה) ב-IBC. בנוסף לתנאים סטנדרטיים ומקובלים, העסקה כוללת התחייבות להגדיל באופן משמעותי את פריסת רשת הסיבים האופטיים של IBC בשנים הקרובות ואת עיקרי הדברים הבאים:

א. הסכמי השקעה - בין שותפות IBC והוט, במסגרתם הוט תהפוך לשותפה שווה בשותפות IBC (כך שכל אחת מהשותפות תחזיק בעקיפין 23.3% מהון מניות IBC), על-ידי ביצוע השקעה שווה מהותית להשקעה שבוצעה על-ידי כל אחד מסלקום ותש"י עד למועד ההשלמה של העסקה. בנוסף, הסכמי ההשקעה כוללים זכויות ממשל תאגידי נוספות ומנגנונים אחרים.

ב. הסכם לרכישת IRU בתשתית הסיבים של IBC - בין IBC להוט, במסגרתם הוט מתחייבת לרכוש זכות שימוש בלתי הדירה ברשת הסיבים האופטיים של IBC.

ג. הסכמי שירותים - בין IBC להוט, במסגרתם IBC מתחייבת לרכוש שירותים מסוימים מהוט ורשאית לרכוש שירותים נוספים.

ד. IBC מתחייבת גם להמשיך ולרכוש מסלקום שירותים מסוימים המסופקים לה על-ידי סלקום, מעבר למועד ההשלמה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. הסכמי השקעה ב-IBC (המשך)

בחודש מרס 2023, התקשרה סלקום בהסכם נוסף עם IBC ("ההסכם"), אשר במסגרתו נקבע, בין היתר, כי החל מיום 1 ביולי 2023, התחייבות סלקום לרכוש מ-IBC זכות שימוש בלתי הדירה (IRU) בקווי התשתית של IBC תעמוד על שיעור שלא יפחת מ-12.5% מבתי הלקוחות בבניינים המחוברים לרשת IBC (חלף 10%, הקיים למועד ההתקשרות בהסכם) ויגיע ל-15% (החל מיום 1 ביולי 2024), והכל בהתייחס ליתרת תקופת השירותים הראשונה.

בנוסף, לנוכח התחייבות IBC לפעול להרחבת היקף פריסת התשתית שלה אל מעבר לחובותיה לפי תנאי הרישיון שלה, התחייבה סלקום כי היא תרכוש שירותי IRU בקווי תשתית מ-IBC בלבד, וזאת למשך תקופה קצובה שלא תפחת מ-3 שנים ובתנאים מסוימים, הכל כפי שפורט בהסכם.

עוד הוסכם, כי סלקום תקבל הנחה רבעונית בשיעור משתנה בגין דמי התחזוקה המשולמים מכוח הסכם ה-IRU שלה עם IBC, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בסכומים שאינם מהותיים לסלקום.

5. הסכם אספקת חשמל

א. התקשרות בהסכם מייסדים

1. ביום 31 באוגוסט, 2023 התקשרה סלקום בהסכם מייסדים עם משק

אנרגיה ("הסכם המייסדים"), להקמת שותפות מוגבלת רשומה ("סלקום אנרג'י" או "השותפות") אשר מטרתה לפעול בתחום שיווק, מכירה ואספקת חשמל לצרכנים ביתיים ועסקיים (למעט קיבוצים ומושבים שיתופיים (לרבות ארגונים מרכזיים כגון ארגון קניות של קיבוצים ומושבים שיתופיים), מפעלים הפועלים במקרקעי קיבוץ או מושב, ותאגידי שקיבוץ או מושב מחזיקים לפחות 26% מההון המונפק שלהם, וכן יישובים כפריים אחרים שייקבעו בהסכמה בין הצדדים ופעילויות מסוימות כפי שהוסכמו על-ידי הצדדים, אשר לגביהן יהיה רשאי כל אחד מהצדדים לפעול באופן עצמאי). לצורך כך, תפעל סלקום אנרג'י לקבלת רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור, מרשות החשמל ("הרישיון").

סלקום אנרג'י וכן חברת השותף הכללי של סלקום אנרג'י מוחזקות בחלקים שווים (50% - 50%) על-ידי הצדדים.

2. בהתאם לתכנית העסקית שאושרה על-ידי הצדדים כחלק מהסכם המייסדים ("התכנית העסקית"), יעמיד כל אחד מהצדדים לשותפות, לפי חלקו היחסי בהון השותפות, את סכומי המימון המפורטים בתכנית העסקית (לרבות עדכוני תקציב, ככל שיהיו, שיאושרו במהלך תקופת התכנית העסקית, שהינה ל-5 שנים החל מיום 1 בינואר 2024). מימון זה יכול שיהיה בדרך של הזרמת הון, העמדת הלוואות בעלים, גיוס אשראי וכן העמדת ערבויות ובטחונות, הכל בהתאם לתכנית העסקית וכפי שייקבע על-ידי השותף הכללי. בנוסף, נקבעו הוראות לעניין מימון נוסף, ככל שיידרש לשותפות בהתאם לקביעת השותף הכללי, וכן מנגנון דילול במקרים בהם צד מסוים לא העמיד את חלקו בסכומי המימון.

3. הצדדים התחייבו, כי כל עוד יחזיקו בשיעור החזקות של 25% או יותר מהון השותפות, 25% או יותר מהון המניות של השותף הכללי, או שיהיו זכאים למנות דירקטור בשותף הכללי, הם יפעלו בתחום שיתוף הפעולה באמצעות סלקום אנרג'י בלבד, וזאת בחריגים מסוימים כפי שהוסכמו בין הצדדים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הסכם אספקת חשמל (המשך)

א. התקשרות בהסכם מייסדים (המשך)

4. לצורך קידום פעילותה של סלקום אנרג'י, הוסכם כי סלקום תעניק שירותים לשותפות, בעיקר בתחום המכר וניהול הלקוחות, וזאת במסגרת הסכם שירותים שייחתם בין הצדדים; וכן הוסכם כי משק אנרג'יה תמכור לסלקום אנרג'י חשמל מארבעה מתקנים של משק אנרג'יה (וגופים קשורים לה), שהינם מתקנים סולאריים משולבי אגירה, בתנאים שעיקרם יפורט בסעיף ב. להלן ("הסכמי רכישת החשמל").

בנוסף, לסלקום אנרג'י תעמוד זכות הצעה ראשונה להגשת הצעות לרכישת חשמל ממתקנים סולאריים משולבי אגירה שיוקמו על-ידי משק אנרג'יה וגופים קשורים לה (ככל שיוקמו) במועדים שסוכמו בהסכם המייסדים ובהתאם למנגנון שנקבע בו. מנגד, למשק אנרג'יה (ולגופים הקשורים לה) תעמוד זכות הצעה ראשונה להגשת הצעות לאספקת חשמל בכל הליך שתנהל סלקום אנרג'י לרכישת חשמל, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המייסדים. זכויות ההצעה הראשונה לעיל יעמדו בתוקף כל עוד סלקום או משק אנרג'יה, לפי העניין, יחזיקו לפחות 30% בסלקום אנרג'י.

5. החל ממועד הקמתה של סלקום אנרג'י ועד ליום 31 בדצמבר 2028, תעמוד לסלקום (כל עוד מחזיקה ב-50% לפחות מזכויות סלקום אנרג'י ומניות השותף הכללי) הזכות למנות את יו"ר הדירקטוריון ויו"ר האסיפה הכללית של השותף הכללי של סלקום אנרג'י, וליו"ר כאמור יהיה קול מכריע בהצבעה בנושאים מסוימים שנקבעו בין הצדדים, בהתאם ובכפוף למנגנון שהוסדר בין הצדדים ("מנגנון הקול המכריע"). תוקפו של מנגנון הקול המכריע יוארך אוטומטית לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת באם לא נעשה במהלך התקופה הנ"ל שימוש, יותר מפעמיים, במנגנון הקול המכריע, בכפוף לאישור התכנית העסקית לכל תקופה נוספת על-ידי הצדדים.

6. במסגרת הסכם המייסדים נקבעו מגבלות על העברת הזכויות בסלקום אנרג'י ובחברת השותף הכללי ובהן כי כל העברה צריכה להיות של מלוא הזכויות של כל צד, וכן נקבעה זכות סירוב ראשון הניתנת להפעלה בחלוף תקופה מסוימת ממועד קבלת הרישיון על-ידי השותפות כפי שהוגדרה בהסכם. כמו-כן, החל מתום 5 שנים ממועד כניסת הסכם המייסדים לתוקף תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות לרכוש את חלקו של הצד השני בשותפות ובשותף הכללי, בהתאם למנגנון "BMBY" שנקבע. ככל שסלקום היא זו שתזום את מנגנון ה-"BMBY" ותרכוש את חלקה של משק אנרג'יה בשותפות ובשותף הכללי, אזי משק אנרג'יה תהיה רשאית לבטל את הסכמי רכישת החשמל, לפי מנגנון ותקופות שנקבעו בהסכם המייסדים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הסכם אספקת חשמל (המשך)

ב. התקשרות בהסכמי רכישת החשמל

1. בד בבד עם חתימתו של הסכם המייסדים, התקשרו סלקום ומשק אנרגיה עבור סלקום אנרג'י עם גוף הקשור למשק אנרגיה ("היצרן") ב-

4 הסכמים לרכש חשמל, לתקופה של 20 שנים מהמועד בו ישוּך כל מתקן ייצור לסלקום אנרג'י, בהתאם לכל אחד מההסכמים כאמור (כפוף בין היתר, לאמור בסעיף א.6. לעיל), וזאת מ-4 מתקני ייצור שיוקמו על-ידי משק אנרגיה וגופים הקשורים לה במהלך שנת 2024, בהספק סולארי מותקן של כ-45 מגה וואט DC וקיבולת אגירה של כ-100 מגה וואט שעה, ביחס לכל המתקנים.

2. סך התשלומים הצפויים על-ידי סלקום אנרג'י בקשר עם רכישת חשמל מארבעת מתקני הייצור, לתקופת ההסכמים במצטבר, עומד על כ-500 מיליון ש"ח אשר יהיו צמודים בחלקם למדד המחירים לצרכן עם תקרה מוסכמת, ובחלקם לתעריף הייצור (תעריף רכיב ייצור משוקלל שמפורסם על-ידי רשות החשמל - "התעריף המשוקלל") ("מנגנון ההצמדה") ובנוסף נקבעו תעריפי רצפה ותקרה צמודים למדד המחירים לצרכן שעל סלקום אנרג'י יהיה לשלם בגין הזרמת חשמל מכל מתקן ייצור כאמור. התמורה כאמור מגלמת הנחה בשיעור שהוסכם מהתעריף המשוקלל.

3. במעמד חתימת הצדדים על הסכמי רכישת החשמל, הועמדו על-ידי סלקום ומשק אנרגיה ערבויות חברת אם (מוגבלות בסכום) לפי חלקן, להבטחת התשלומים של סלקום אנרג'י ליצרן בהתאם להסכמים. סכום הערבויות כאמור יתעדכן בהתאם למנגנון ההצמדה החל ממועד חתימת הסכמי רכישת החשמל, במצטבר לכל תקופת ההסכמים כאמור.

4. היה והפעלתו המסחרית של כל אחד ממתקני הייצור (לאחר קבלת אישור הפעלה מסחרית מחברת החשמל), בהתאם להסכמי רכישת החשמל, לא אירעה עד למועדים שונים כפי שנקבעו, במהלך שנת 2024, ישולם לסלקום אנרג'י פיצוי מוסכם בהתאם למנגנון שהוסכם, ואם ההפעלה המסחרית לא ארעה עד לתום 12 חודשים מהמועד כאמור, יהיה היצרן רשאי לבטל את הסכמי רכישת החשמל כך שישתיימו בתום 12 החודשים כאמור ובמקרה כאמור יופעל מנגנון שהוסכם בין הצדדים לרכישת חשמל. בנוסף, היה והיצרן לא יעמוד בהתחייבויות בקשר להיקף ושעות הזרמת החשמל המסופק לסלקום אנרג'י על-פי ההסכם, ביחס לכל אחד ממתקני הייצור בנפרד, ישולם לסלקום אנרג'י פיצוי מוסכם עד לתקרת פיצוי בהתאם למנגנון שהוסכם, וככל שהיצרן הגיע לתקרת הפיצוי תעמוד לסלקום אנרג'י הזכות לבטל את ההסכם.

א. כניסתו ותוקפו של הסכם המייסדים, לרבות הסכמי רכישת החשמל, הותנתה בקבלת אישור רשות התחרות (ללא תנאים שאינם מקובלים על מי מהצדדים), בתוך 90 ימים ממועד חתימתו. בחודש נובמבר 2023 התקבלה החלטתה של הממונה על התחרות, במסגרתה ניתן פטור מאישור הסדר כובל בין הצדדים, וזאת לתקופה של 5 שנים (אשר בסופה תוכל הממונה על התחרות לשוב ולהעריך את ההשפעה התחרותית של ההסדר, עם התפתחות תחום האספקה הווירטואלית למשקי בית, לצד תחום אגירת החשמל). יצוין, כי ככל שלא יחודש הפטור כאמור, הצדדים הסכימו ביניהם על מנגנון לפירוק השותפות ביניהם. בכך, נכנסה ההתקשרות כאמור לתוקפה והצדדים פועלים למימושה.

ב. לאור הזכויות שניתנו לסלקום במסגרת הסכם המייסדים (ובכלל כך מנגנון הקול המכריע כאמור בסעיף א.5. לעיל), סלקום צפויה לאחד את תוצאותיה של סלקום אנרג'י בדוחותיה הכספיים כל עוד מנגנון הקול המכריע עומד בתוקפו.

ד. לאור הזכויות שניתנו לסלקום במסגרת הסכם המייסדים (ובכלל כך מנגנון הקול המכריע כאמור בסעיף א.5. לעיל), סלקום צפויה לאחד את תוצאותיה של סלקום אנרג'י בדוחותיה הכספיים כל עוד מנגנון הקול המכריע עומד בתוקפו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

ז. התקשרויות (המשך)

6. הסכם קיבוצי

בחודש מרס 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה סלקום בהסכם קיבוצי עם ועד העובדים והסתדרות העובדים הכללית החדשה ("ההסכם הקיבוצי"), לתקופה של שלוש שנים (2024 עד 2026).

ההסכם כולל מדיניות ותנאי העסקה דומים לאלו הנהוגים בסלקום במספר שינויים, לרבות תוספת שכר של 3% בשנת 2024 ו-3.5% בשנים 2025-2026, כמו כן כולל ההסכם מענק שיינתן לעובדים בסלקום מעל ותק מסוים. בנוסף, הוסכם על תשלום מענק חד פעמי מיוחד לעובדים זכאים (כפי שהוגדרו בהסכם הקיבוצי) שישולם בכפוף להשלמת עסקה למכירת כל החזקות החברה במניות סלקום, כאמור בבאור 10.ב.2.ד. לעיל.

העלות המשוערת של ההסדרים הנכללים בהסכם הקיבוצי מוערכת בכ- 165 מיליון ש"ח כדלקמן:

א. מענקים בסך של 40 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 20 מיליון ש"ח בגין המענק המיוחד (ככל שתושלם עסקת המכר כאמור).

ב. רכיבי ההסכם נוספים בסך של כ- 125 מיליון ש"ח בפריסה שנתית כדלקמן:
 כ- 26 מיליון ש"ח בגין שנת 2024, כ- 40 מיליון ש"ח בגין שנת 2025 וכ- 59 מיליון ש"ח בגין שנת 2026.

ח. ערבויות

סכום הערבות ליום 31 בדצמבר 2023 מיליוני ש"ח	פרטים
56	ערבויות בנקאיות לטובת מוסדות ממשלתיים
109	ערבויות בנקאיות לטובת ספקים ואחרים

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

ט. תביעות נגד סלקום

1. ההפרשה הנכללת בדוחות הכספיים של סלקום ליום 31 בדצמבר 2023 בגין כלל התביעות נגד סלקום הינה בסך של 74 מיליון ש"ח. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום כשהן מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	סכום התביעה בגין תביעות שניתן להעריך את סיכוייהן	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
תביעות צרכניות	878 ^{(1),(2)}	-	878
תביעות אחרות	5	1	6
סך הכל	883	1	884

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

⁽²⁾ קיימות תביעות נוספות כנגד סלקום, שבגינן לא צוין סכום התביעה, אשר בגינן קיימת לסלקום חשיפה נוספת.

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

סכום התביעה (מיליוני ש"ח)	מספר תביעות	סכום התביעה
עד 100 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	19	176
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	1	405
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה	25	-
תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	300
תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	3
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	6	-
סך הכל	53	884

⁽¹⁾ כולל 15 תביעות אשר הוצגו כנגד סלקום על-ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ואחרים בהיקף של 5 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. סלקום (המשך)

ט. תביעות נגד סלקום (המשך)

3. ביום 30 במאי 2023 ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט העליון ("פסק הדין") המקבל את הערעור שהוגש על ההחלטה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד סלקום (אשר נדחתה בחלקה על-ידי בית המשפט המחוזי בירושלים). במסגרת פסק הדין נקבע, בין היתר, כי סלקום העלתה שלא כדון את מחירה של חבילת הבסיס של תכנית שסיפקה ללקוחותיה, ואשר תקופת ההנחה בה היתה קצובה בזמן, מבלי שמסרה הודעות מספקות על סיומה של תקופת ההנחה. עם מתן פסק הדין, צפויה התובענה הייצוגית להתברר בבית המשפט המחוזי בירושלים. בחודש יוני 2023, הגישה סלקום לבית המשפט העליון בקשה לדיון נוסף בקשר עם פסק הדין אשר נדחתה בחודש אוגוסט 2023.

בהמשך לפסק הדין, בחודש יוני 2023 התקבלו בסלקום שתי בקשות לאישור כתובענות ייצוגיות, אשר אחת מהן נמחקה בחודש ספטמבר 2023, בטענה כי העלו ללקוחותיה את המחיר בעסקאות לתקופה קצובה, מבלי שמסרה להם הודעה מספקת על העלאת המחיר. בקשות אלו דומות לבקשה קודמת אשר הוגשה נגד סלקום, אשר עדיין תלויה ועומדת.

פסק דין זה משפיע על הערכות הסיכויים (בהתבסס בין היתר על הערכת הסיכויים של היועצים המשפטיים של סלקום) בתביעות נוספות העומדות כנגד סלקום. לאור כך סלקום כללה הפרשה בגין תביעות אלו בשנת 2023 בסך 42 מיליון ש"ח.

4. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום אשר בגינה לא צוין סכום התביעה. בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתה. כמו-כן, הסתיימו 5 תביעות בסכום כולל שהוערך על-ידי התובעים בסך של כ-411 מיליון ש"ח.

3. מהדרין

א. בחודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין לקבוצת דלק בע"מ, במצבן AS IS, בתמורה נטו לסך של 245 מיליון ש"ח. תוצאות פעילות מהדרין לשנת 2023, סווגו כפעילות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים תואמו למפרע, על מנת להציג גם את הפעילות של מהדרין בנפרד מהפעילויות הנמשכות. החברה רשמה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד המאוחד הפסד בסך של 261 מיליון ש"ח, בסעיף רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, חלק החברה בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה נטו לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה. בשל חוסר מהותיות, החברה איחדה את תוצאות מהדרין עד ליום 30 ביוני 2023, ולא עד מועד השלמת העסקה. אין באי איחוד התוצאות כאמור השפעה על תוצאות החברה.

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 הייעוד כאמור, סיווגה מהדרין, בשנת 2023, את בתי האריזה מרכוש קבוע הנמדד במודל העלות לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי ההון, 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 ההון מבוסס על הערכת שווי שבוצעה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

כתוצאה ממכירת מלוא החזקות החברה במהדרין, כאמור בסעיף א. לעיל, סווגה החברה את קרן הערכה מחדש האמורה, בסך של 43 מיליון ש"ח, ליתרת העודפים (יתרת הפסד), במסגרת ההון המיוחס לבעלים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)
4. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
סך הכל	מהדרין	מגדל 10 Bryant Park מיליוני ש"ח	סלקום
5,374	708	265	4,401
92	33	19	40
1	4	-	(3)
34	8	1	25
5,501	753	285	4,463
3,881	686	136	3,059
695	-	-	695
322	15	-	307
286	(1)	286	1
508	(2)261	-	(1)247
47	1	-	46
325	14	146	165
6,064	976	568	4,520
(563)	(223)	(283)	(57)
(2)	(10)	84	(1)76
(565)	(233)	(199)	(133)
(341)	(103)	(128)	(110)
(224)	(130)	(71)	(23)
(565)	(233)	(199)	(133)
63	45	18	-
71	57	13	1
134	102	31	1

הכנסות
 מכירות ושירותים
 הכנסות אחרות
 חלק החברה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
 הכנסות מימון

הוצאות
 עלות המכירות והשירותים
 הוצאות מכירה ושיווק
 הוצאות הנהלה וכלליות
 ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדלין להשקעה, נטו
 הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
 הוצאות אחרות
 הוצאות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה

הפסד מפעילות מופסקת לשנה

הפסד מפעילות מופסקת לשנה מיוחס ל:
 בעלים של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל אחר לשנה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
 בעלים של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הפסד מירידת ערך סלקום בסך 267 מיליון ש"ח, חלק החברה 157 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.2.ד. לעיל.
 (2) הפסד מירידת ערך מהדרין בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)
4. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
סך הכל ^(א)	מהדריך ^(א)	מגדל 10 Bryant Park	מיליוני ש"ח	סלקום
5,568	1,021	239	4,308	הכנסות
221	41	130	50	מכירות ושירותים
56	9	20	27	הכנסות אחרות
5,845	1,071	389	4,385	הכנסות מימון
4,252	1,105	113	3,034	הוצאות
650	-	-	650	עלות המכירות והשירותים
332	30	-	302	הוצאות מכירה ושיווק
403	(1)	396	8	הוצאות הנהלה וכלליות
6	5	-	1	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן
10	4	-	6	להשקעה, נטו
293	21	90	182	חלק הקבוצה בהפסד של חברות
5,946	1,164	599	4,183	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(101)	(93)	(210)	202	המאזני, נטו
34	7	72	(45)	הוצאות אחרות
(67)	(86)	(138)	157	הוצאות מימון
				רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
				מסים על ההכנסה
				רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לשנה
				רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לשנה
(61)	(39)	(87)	65	מיוחס ל:
(6)	(47)	(51)	92	בעלים של החברה
(67)	(86)	(138)	157	זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח כולל אחר לשנה מפעילות מופסקת
				מיוחס ל:
77	3	73	1	בעלים של החברה
47	3	43	1	זכויות שאינן מקנות שליטה
124	6	116	2	

^(א) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדריך במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.3.ב.א. להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)
4. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021				
סך הכל ^(א)	מהדרין ^(א)	מגדל 10 Bryant Park	סלקום	
מיליוני ש"ח				
5,390	1,041	241	4,108	הכנסות
235	173	11	51	מכירות ושירותים
15	11	1	3	הכנסות אחרות
11	-	-	11	הכנסות מימון
5,651	1,225	253	4,173	רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
4,067	990	114	2,963	הוצאות
666	-	-	666	עלות המכירות והשירותים
333	27	-	306	הוצאות מכירה ושיווק
7	2	-	5	הוצאות הנהלה וכלליות
148	(4)	145	7	חלק הקבוצה בהפסד של חברות
32	13	-	19	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
252	18	66	168	המאזני, נטו
5,505	1,046	325	4,134	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן
146	179	(72)	39	להשקעה, נטו
(74)	(38)	(24)	(12)	הוצאות אחרות
72	141	(96)	27	הוצאות מימון
17	62	(57)	12	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
55	79	(39)	15	מסים על ההכנסה
72	141	(96)	27	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לשנה
(26)	(3)	(23)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לשנה
(20)	(3)	(17)	-	מיוחס ל:
(46)	(6)	(40)	-	בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
				הפסד כולל אחר לשנה מפעילות
				מופסקת מיוחס ל:
				בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה

^(א) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילויות מופסקות (המשך)
ב. פעילויות מופסקות (המשך)
5. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2023	
מיליוני ש"ח			
1,200	1,167	1,413	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות
(124)	(776)	(278) ⁽²⁾	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
(1,017)	(44)	(1,167)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
59	347	(32)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים ששימשו (שנבעו) מפעילויות מופסקות

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין מסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.
⁽²⁾ כולל תמורה נטו בסך של 245 מיליון ש"ח בגין מימוש ההשקעה במהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

באור 11 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
280	156	יתרות בבנקים
1,810	992	פקדונות
2,090	1,148	

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של המזומנים ושווי המזומנים, ראה באור 16.ה. להלן.

באור 12 - הון

א. הון המניות, באלפי מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

מניות רגילות		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
153,732	153,732	הון מניות מונפק ונפרע
(12,209)	(12,209)	מניות באוצר
141,523	141,523	הון רשום למסחר
200,000	400,000	הון רשום

כל המניות הרגילות של החברה נסחרות בבורסה בתל-אביב, והן רשומות על שם.

ב. מדיניות ניהול הון

מדיניות הנהלת דסק"ש והנהלות החברות הבנות שלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולתן להמשיך את פעילותן כדי שתוכלנה להניב תשואה לבעלי מניותיהן, לעמוד בהתחייבויותיהן למחזיקי ענין אחרים בהן כגון נותני אשראי ועובדיהן, וכן על מנת לתמוך בהתפתחותן העסקית העתידית.

דירקטוריון דסק"ש והדירקטוריונים של החברות הבנות שלה מפקחים על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי מניותיהן, תוך בחינת יכולתן לעמוד בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. במסגרת זו, נבחנים בין היתר צרכי המזומנים של חברות הקבוצה וכן פוטנציאל הפקת המזומנים שלהן, כפי שמשקפים במדדים פיננסיים וביחסים פיננסיים מסוימים, וכן נבחנת שמירתם של יחסים פיננסיים שחברות הקבוצה מחויבות לקיים במסגרת מסמכי מימון ואגרות חוב שהנפיקו, כמפורט בבאור 13 להלן.

- ג. 1. לפרטים אודות הקצאת אופציות למנכ"ל החברה, ראה באור 27.ב.3. להלן.
2. לפרטים אודות תנאי תוכניות האופציות של החברה וחברות הקבוצה, ראה נספח ב' להלן.

ד. בחודש מאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2021, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור, בין היתר, מניות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 12 - הון (המשך)

ה. בחודש נובמבר 2023, הגדילה החברה את ההון הרשום שלה, באופן שלאחר ההגדלה כאמור, ההון הרשום של החברה עומד על סכום של 400 מיליון ש"ח מחולק ל- 400 מיליון מניות רגילות.

ו. בשנים 2023 ו- 2021 לא חילקה החברה דיבידנדים.

ז. לפרטים בדבר חברות בנות אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בהן הינן מהותיות, ראה באור 3.ד. לעיל.

ח. רווח (הפסד) למניה

1. רווח (הפסד) בסיסי למניה, מבוסס על הנתונים להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	⁽¹⁾ 2022	⁽¹⁾ 2021
מיליוני ש"ח		
(357)	584	248
(341)	(61)	17
141,523	141,523	141,523
-	-	-
141,523	141,523	141,523

א. רווח (הפסד) המיוחס למחזיקי המניות הרגילות

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות מפעילויות מופסקות
ב. ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות באלפי מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

יתרה ליום 1 בינואר

השפעת כתבי אופציה שמומשו למניות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. לעיל.

2. רווח (הפסד) מדולל למניה, מבוסס על הנתונים להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	⁽¹⁾ 2022	⁽¹⁾ 2021
מיליוני ש"ח		
(357)	584	248
(341)	(61)	17
141,523	141,523	141,523
-	540	673
141,523	142,063	142,196

א. רווח (הפסד) המיוחס למחזיקי המניות הרגילות (מדולל)

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל) מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל) מפעילות מופסקות

ב. ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות באלפי מניות (מדולל)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

השפעת כתבי אופציה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך רווח מדולל למניה

שווי השוק הממוצע של מניות החברה, לצורך חישוב ההשפעה המדללת של כתבי האופציה למניות התבסס על מחירי שוק מצוטטים לתקופה שבה היו כתבי האופציה במחזור.

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 12 - הון (המשך)
ט. תנועה ברווח (בהפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021			2022			2023		
מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	סך הכל	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	סך הכל	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	סך הכל
(1)665	(1)400	(1)265	(1)1,456	(1)933	(1)523	(932)	(234)	(698)
(58)	(28)	(30)	153	63	90	43	19	24
5	2	3	172	63	109	11	4	7
-	-	-	-	-	-	97	54	43
-	-	-	8	3	5	(5)	1	(6)
(53)	(26)	(27)	333	129	204	146	78	68
612	374	238	1,789	1,062	727	(786)	(156)	(630)

רווח נקי (הפסד) לשנה

מרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, בניכוי מס חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שערון רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה

סעיפים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

(1) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2. כב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת
א. התחייבויות שאינן שוטפות
1. אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
13,615	13,027
(2,762)	(2,337)
10,853	10,690

אגרות חוב^(א)
 בניכוי חלויות שוטפות

(א) אגרות חוב⁽¹⁾ :

ליום 31 בדצמבר 2023						
ערך בספרים	ערך נקוב	מועד	ריבית	בסיס	סדרה	
מיליוני ש"ח		תשלום הקרן	נקובה	הצמדה		
			%			
1. החברה (ראה גם סעיף ג. להלן)						
491	367	2025-2017	4.95	מדד	סדרה ו	
856	851	2026-2021	^(א) 5.80	לא צמוד	סדרה י	
408	409	2027-2023	^(א) 4.40	לא צמוד	סדרה יא	
1,755	1,627					חלויות שוטפות
(576)						
1,179						
2. נכסים ובניין (ראה גם סעיף ד.1. להלן)						
593	439	2025-2020	4.95	מדד	סדרה ד	
69	61	2029-2018	2.85	מדד	סדרה ח	
1,276	1,275	2029-2018	3.95	לא צמוד	סדרה ט	
1,774	1,750	2029-2023	3.62	מדד	סדרה י	
3,712	3,525					חלויות שוטפות
(396)						
3,316						
3. גב-ים (ראה גם סעיף ד.2. להלן)						
1,971	1,938	2026-2021	4.75	מדד	סדרה ו	
1,363	1,363	2034-2019	2.55	לא צמוד	סדרה ח	
2,084	2,093	2033-2021	0.50	מדד	סדרה ט	
1,091	1,190	2035-2026	0.59	מדד	סדרה י	
709	705	2027-2017	3.10	לא צמוד	מתם סדרה א	
256	256	2024-2019	3.55	לא צמוד	גב-ים נגב סדרה א	
86					התאמות עודף עלות	
7,560	7,545					חלויות שוטפות
(1,365)						
6,195						
13,027					אגרות חוב	סך הכל
(2,337)					חלויות שוטפות	
10,690						

⁽¹⁾ לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, ראה סעיף ג. להלן.
⁽²⁾ לפרטים בדבר אגרות חוב סלקום, ראה באור 10.ב.1.2. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
א. התחייבויות שאינן שוטפות (המשך)
1. אגרות חוב (המשך)

לימים 31 בדצמבר 2022		מועד תשלום הקרן	ריבית נקובה %	בסיס הצמדה	סדרה	
ערך נקוב	ערך בספרים					
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח					
1. החברה (ראה גם סעיף ג. להלן)						
951	734	2025-2017	4.95	מדד	סדרה ו	
1,143	1,134	2026-2021	4.80	לא צמוד	סדרה י	
497	500	2027-2023	3.40	לא צמוד	סדרה יא	
2,591	2,368					
(810)						חלויות שוטפות
1,781						
2. נכסים ובניין (ראה גם סעיף ד.1. להלן)						
1,147	878	2025-2020	4.95	מדד	סדרה ד	
273	247	2023-2015	4.95	מדד	סדרה ו	
273	264	2025-2015	7.05	לא צמוד	סדרה ז	
69	63	2029-2018	2.85	מדד	סדרה ח	
1,619	1,617	2029-2018	3.95	לא צמוד	סדרה ט	
3,381	3,069					
(1,037)						חלויות שוטפות
2,344						
3. גבי-ים (ראה גם סעיף ד.1. להלן)						
1,790	1,753	2026-2021	4.75	מדד	סדרה ו	
1,414	1,413	2034-2019	2.55	לא צמוד	סדרה ח	
2,199	2,199	2033-2021	0.50	מדד	סדרה ט	
1,042	1,152	2035-2026	0.59	מדד	סדרה י	
765	759	2027-2017	3.10	לא צמוד	מתם סדרה א	
268	269	2024-2019	3.55	לא צמוד	גבי-ים נגב סדרה א	
165						התאמות עודף עלות
7,643	7,544					
(915)						חלויות שוטפות
6,728						
13,615					אגרות חוב	סך הכל
(2,762)					חלויות שוטפות	
10,853						

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**א. באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
התחייבויות שאינן שוטפות (המשך)
2. הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
1,689	349	הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים ⁽¹⁾
92	-	הלוואות מאחרים
(1,470)	(349)	בניכוי חלויות שוטפות
311	-	
7	83	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
80	-	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
24	35	התחייבויות אחרות
(7)	(84)	בניכוי חלויות שוטפות
104	34	
415	34	סך הכל

⁽¹⁾ הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים

ליום 31 בדצמבר		ריבית	בסיס	
2022	2023	ליום 31 בדצמבר	הצמדה	
מיליוני ש"ח		2023		
		%		
1,598	349	8	לא צמוד	נכסים ובניין ⁽²⁾ (ראה באור 1.1.13.ה. להלן)
80	-		לא צמוד	מהדרין ⁽³⁾
6	-		צמוד למדד	
5	-		אירו	
1,689	349			

⁽²⁾ לפרטים בדבר הלוואות למגדל 10 Bryant Park המוצגות במסגרת התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה, ראה באור 10.ב.1.ד. לעיל.
⁽³⁾ לפרטים בדבר מימוש פעילות מהדרין, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

ב. התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
2,762	2,337	1. חלויות שוטפות של אגרות חוב
		2. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ואחרים
1,470	349	הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות
207	⁽¹⁾ 430	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים הלוואות לזמן קצר
1,677	779	
7	84	התחייבויות אחרות לזמן קצר וחלויות שוטפות
1,684	863	חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות

⁽¹⁾ שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023: 4.9%

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ג. שיוניים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של דסק"ש

1. תנאי אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') ("אגרות החוב")

להלן פירוט תנאים עיקריים בקשר לאגרות חוב מסדרות י' ו-יא' שהנפיקה דסק"ש, אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

בהתאם להוראות בשטרי הנאמנות, שיעור הריבית שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרות י' ו-יא') יותאם במקרים להלן: במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת (Notch) או יותר מדירוג il/BBB, יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה (Notch) עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% ו-0.75% באגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.

כמו-כן, יותאם שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת דסק"ש באמות מידה פיננסיות, אם דסק"ש תחרוג מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. השווי הנכסי הנקי של דסק"ש יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 75% ו-70% באגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה יא'), בהתאמה.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85% ו-82.5%, באגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה יא'), בהתאמה.

ג. היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5% ו-16% באגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה יא'), בהתאמה.

ככל שתחרוג דסק"ש מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, אשר יבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים (רבעוניים ו/או שנתיים), יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו-ג' לעיל (במידה ואמת המידה בסעיף ג' לעיל תבוטל אזי שיעור הריבית לענין חריגה מהוראות סעיף א' לעיל יעודכן ל-0.5%) ושיעור של 0.5% לשנה בגין חריגה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף ב' לעיל.

תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל תהא עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.

יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיפים א'-ג' לעיל זה וכן על-פי המנגנון המתואר בגין שינוי בדירוג אגרות החוב לעיל, אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של הריבית הנוספת יחד, לא יעלה על 1.75% בשנה מעל שיעור הריבית הנקובה המקורי (4.8% ו-3.4%, באגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה יא'), בהתאמה).

כמו-כן, ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'), דסק"ש התחייבה לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. אי עמידה באמת המידה האמורה מהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה יא').

בנוסף התחייבה דסק"ש, ביחס לאגרות החוב (סדרה יא'), כי בכל עת יהיו בידה (סולו) אמצעים נזילים מספיקים לצורך פירעון תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב (סדרה יא').

בנוסף נקבעו מגבלות על חלוקה לפיהן דסק"ש מתחייבת לא לבצע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), אלא בכפוף להתקיימות כל התנאים להלן:

- לאחר החלוקה, ההון המיוחס לבעלי המניות של דסק"ש לא יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח.
- בעת ההכרזה על חלוקה ובעקבות החלוקה כאמור לא מתקיימת איזו מהעילות לפירעון מידי של אגרות החוב.
- בעת ההכרזה על חלוקה דסק"ש עומדת במלוא התחייבויותיה לתשלומי קרן ו/או ריבית.
- ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'), לאחר החלוקה, היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש לא יעלה על 70% וזאת על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו בטרם מועד החלטת החלוקה ובניכוי סכום החלוקה.

כמו-כן, דסק"ש התחייבה שלא לשעבד את כלל רכושה בשעבוד שוטף כללי (שעבוד צף), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך. על אף האמור לעיל, דסק"ש תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על רכושה, כולו או חלקו, לטובת גורם מממן אשר יעמיד מימון לדסק"ש עצמה ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור תיצור דסק"ש שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב, פרי-פסו.

כמו-כן, בנוסף לעילות פירעון מידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, פעולות הוצאה לפועל וכינוס נכסים שונות כנגד דסק"ש, הרעה מהותית בעסקי דסק"ש וחשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים ועוד), יועמדו אגרות החוב לפירעון מידי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים בשטרי הנאמנות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ג. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של דסק"ש (המשך)

2. 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, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל- 5.55% ומשיעור של 3.65% ל- 4.15%, בהתאמה.

בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג il/BBB (Stable) לדירוג il/BBB (Watch Negative). בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

ביום 6 בנובמבר 2023, הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BBB (Watch Negative) ל-il/BB+ (Negative). בעקבות הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 6 בנובמבר 2023, משיעור של 5.55% ל- 6.05% ומשיעור של 4.15% ל- 4.65%, בהתאמה.

ביום 21 בדצמבר 2023, העלתה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BB+ (Negative) ל-il/BBB- (Credit Watch) (עם השלכות מתפתחות). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 21 בדצמבר 2023, משיעור של 6.05% ל- 5.80% ומשיעור של 4.65% ל- 4.40%, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על שיעור של 78%. בעקבות עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ירד שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ביום 14 במרס 2024, משיעור של 5.80% ל- 5.30% ומשיעור של 4.40% ל- 3.90%, בהתאמה.

3. בחודש דצמבר 2023 רכשה החברה במספר רכישות בבורסה, סך כולל של 44 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בתמורה כוללת בסך של 40 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, רשמה החברה בשנת 2023 רווח בסך של 5 מיליון ש"ח.

4. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה סך כולל של 43 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, צפויה החברה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח בסך של 4 מיליון ש"ח.

5. ביום 25 בינואר 2024, בנוסף לרכישות האמורות, אישר דירקטוריון החברה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתמורה כוללת של עד 70 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת, על-ידי החברה או מכספי הנאמנות בעסקת סלקום, כאמור בבאור 10.2.ד. לעיל, בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ישירות ו/או באמצעות צד שלישי, בהיקפים ובמחירים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה ובשים לב, בין היתר, לתנאי השוק ולשערי אגרות החוב בבורסה.

4. להלן הדירוגים של סדרות אגרות חוב של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור דוחות כספיים אלה:

סדרת אגרת חוב סדרות ו', י' ו-יא'	חברה מדרגת סטנדרד & פורס מעלות בע"מ (מעלות)	מועד הדירוג האחרון דצמבר 2023	למועד אישור דוחות כספיים אלה il/BBB-	ליום 31 בדצמבר 2023 il/BBB-	ליום 31 בדצמבר 2022 BBB (Stable)
-------------------------------------	---	-------------------------------------	--	-----------------------------------	--

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של

דסק"ש

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה

א. נכסים ובניין

1. 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. הפידיון 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: שנים 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 ("המניות המשועבדות"), המהוות 31.99% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או נובעות מהמניות 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.

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 שלהלן: 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.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של

דסק"ש (המשך)

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה (המשך)

א. נכסים ובניין (המשך)

1. (המשך)

שטר הנאמנות כולל עילות המקנות למחזיק אגרות חוב (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 ממשחר, ירידה בדירוג לדירוג נמוך מדירוג (BBB-) או הפסקת דירוג, מיזוג בכפוף לחריגים ועוד.

2. בחודש יוני 2023, הנפיקה נכסים ובניין לציבור 535 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב

בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה י') המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 530 מיליון ש"ח, מחיר המשקף ריבית צמודת מדד של 4.21%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה סעיף 1. לעיל. להבטחת הסכומים המובטחים הנובעים מהרחבת סדרת אגרות החוב, נכסים ובניין יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כ- 32 מיליון מניות נוספות של גב-ים, המהוות 15.08% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים הנ"ל ועל חשבון הנאמנות בו הן מופקדות. העברת תמורת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') לנכסים ובניין בוצעה ביום 2 ביולי 2023, וזאת לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י').

לפרטים אודות יתרת מניות גב-ים המשועבדות לבעלי אגרות החוב (סדרה י') ולגורמים הממנים, כאמור בסעיף 13.ד.1.ה.4. להלן, ליום 31 בדצמבר 2023, ראה באור 17.ב.1. להלן.

3. לפרטים אודות עסקאות החלפה עם גופים מוסדיים ("גופים מוסדיים"), במסגרתן הוחלפו מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות המונפק של גב-ים, שהוחזקו על-ידי נכסים ובניין, בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של נכסים ובניין, אשר הוחזקו על-ידי הגופים המוסדיים, ראה באור 1.ו.3.ב. לעיל.

ב. גב-ים וחברת הבת שלה

1. בחודש מאי 2023 הנפיקה גב-ים 286 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב שלה (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור של 2.5%.

2. בחודש דצמבר 2023 הנפיקה גב-ים 241 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה ט'). אגרות החוב בסדרה ט' הונפקו תמורת 200 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.6% ואגרות החוב בסדרה ו' הונפקו תמורת 100 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד בשיעור 2.6%.

3. בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') של גב-ים, ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל, אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 2.55% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.36%, בהיקף קרן כולל של 377 מיליון ש"ח.

4. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה גב-ים 739 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב שלה (סדרה ח' וסדרה י'). אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו תמורת 377 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.3% ואגרות החוב בסדרה י' הונפקו תמורת 283 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד בשיעור 3.0%.

5. בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה מת"ם (חברה בת של גב-ים, המוחזקת בשיעור 50.1%) 170 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהנפקה פרטית לגופים מוסדיים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת שלה (סדרה א'). אגרות החוב הונפקו תמורת 163 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 5.6%. כמו כן, ביצעה מת"ם עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל, אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.1% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 0.575%, בהיקף קרן כולל של 163 מיליון ש"ח.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של דסק"ש (המשך)

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה (המשך)

ג. בטחונות

בקשר לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') התחייבה נכסים ובניין לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), כמפורט בשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') של נכסים ובניין, בתמורה לסך כולל של 345 מיליון ש"ח, והנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב, והרחבת אגרות חוב (סדרה י') של נכסים ובניין, המובטחת בשיעור מניות גב-ים, בחודשים פברואר ויולי 2023, ראה סעיף א.1. לעיל. לפרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת הגורמים המממנים ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 1.17. להלן.

ד. **אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפירעון מיידי**

1. **נכסים ובניין**

אמות מידה פיננסיות

בקשר לאגרות החוב (סדרות ח', ט' ו-י') שהונפקו על-ידי נכסים ובניין ולהלוואות שנטלה נכסים ובניין מגורמים מממנים, התחייבה נכסים ובניין לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן התחייבה נכסים ובניין לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית, אשר ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של נכסים ובניין:

הסף שנקבע באמת המידה	תיאור אמת המידה ⁽¹⁾
900 מיליון ש"ח (סדרות ח', ט') 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י' והגורמים המממנים)	הון מינימלי המיוחס לבעלים של נכסים ובניין
75% (סדרות ח' ו-ט')	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של נכסים ובניין במאוחד נטו
72% (סדרה י' והגורמים המממנים)	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של נכסים ובניין במאוחד
17 (סדרות ח' ו-ט' והגורמים המממנים)	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA השנתית של נכסים ובניין במאוחד

⁽¹⁾ אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב והגורמים המממנים.

עילות להתאמת שיעור ריבית

(א)	במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בשתי דרגות מדירוג A 1/A+ (בסדרות ח' ו-ט') ובדרגה אחת מדירוג A (בסדרה י'), אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה (בסדרות ח' ו-ט') ובשיעור של 0.25% (בסדרה י') וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
(ב)	(1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי נטו של נכסים ובניין יעלה על 70% (סדרות ח' ו-ט'); (2) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של נכסים ובניין יעלה על 71% (סדרה י'); (3) במקרה שההון העצמי של נכסים ובניין יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח (סדרה י'); בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של נכסים ובניין.

נכסים ובניין עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

מגבלות נוספות

נכסים ובניין התחייבה לא לבצע חלוקה אם כתוצאה ממנה יעלה יחס החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד נטו על 70% לגבי אגרות חוב (סדרות ח' ו-ט') ו-68% באגרות חוב (סדרה י'), או אם ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח (לגבי סדרות ח' ו-ט') ו-1.6 מיליארד ש"ח באגרות חוב (סדרה י').

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של דסק"ש (המשך)

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפירעון מיידי (המשך)

1. נכסים ובניין (המשך)

עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצאה לפועל שונות כנגד נכסים ובניין, הרעה מהותית בעסקי נכסים ובניין וחשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילות נכסים ובניין ועוד), יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- Cross Default - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של נכסים ובניין או הלוואה בנקאית, בהיקף של למעלה מ- 300 מיליון ש"ח, תועמד לפירעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של נכסים ובניין מתחת לדירוג Baa3 (לגבי סדרות ח' ו- ט')
- או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.
- שינוי שליטה - לגבי סדרות ח' ו- ט' - אם הועברה השליטה בנכסים ובניין מידיה של החברה והעברת השליטה גרמה לירידה בדירוג של אגרות החוב האמורות מתחת לדירוגן ערב העברת השליטה כאמור.

2. גב-ים

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב (סדרות ח', ט' ו- י') שהונפקו על-ידי גב-ים, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות, אשר ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של גב-ים.

הסף שנקבע באמת המידה	תיאור אמת המידה
900 מיליון ש"ח (סדרה ח') 1,150 מיליון ש"ח (סדרה ט') 1,400 מיליון ש"ח (סדרה י')	הון מינימלי המיוחס לבעלים של גב-ים ("הון")
1,100 מיליון ש"ח (סדרה ח') 1,350 מיליון ש"ח (סדרה ט') 1,600 מיליון ש"ח (סדרה י')	מגבלת חלוקת דיבידנד - במידה וההון לא יפחת מ-
71%	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד ("יחס חוב ל-CAP")
68%	מגבלת חלוקת דיבידנד - יחס חוב ל-CAP לא יעלה על
17	היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA השנתית של גב-ים במאוחד

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדר, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של גב-ים.

גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצאה לפועל שונות כנגד גב-ים, הרעה מיוחסת בעסקיה, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילותה ועוד), יועמדו אגרות החוב (סדרה ט') של גב-ים לפירעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם 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 שלה שפרסמה לפני מקרה רלוונטי.
- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.

3. גב-ים נגב (חברה בת של גב-ים, המוחזקת בשיעור 73.25%)

בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של גב-ים נגב בע"מ (גב-ים נגב) התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון גב-ים נגב לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
 - היחס בין ההון העצמי של גב-ים נגב לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
 - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של גב-ים נגב לא יעלה על 70%.
- אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדר, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של גב-ים נגב. גב-ים נגב עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של דסק"ש (המשך)

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה (המשך)
- ד. **אמות מידה פיננסיות, מגבלות נוספות ועילות להעמדה לפירעון מיידי (המשך)**
 4. **מת"ם (חברה בת של גב-ים, המוחזקת בשיעור 50.1%)**
 בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על-ידי מת"ם, התחייבה מת"ם לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:
 - ההון העצמי המאוחד של מת"ם לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
 - היחס שבין ההון העצמי לסך הנכסים של מת"ם לא יפחת משיעור של 30%.
 - היחס בין החוב הפיננסי, נטו לבין ה-NOI של מת"ם לא יעלה על 8.
 אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של מת"ם. מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.
 5. **מגדל 10 Bryant Park (לשעבר HSBC) ("המגדל")**
 לפרטים בנוגע להלוואה בנקאית למגדל, ראה באור 10.ב.1.ד. לעיל.

ה. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1. ההרכב

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		התחייבויות לתאגידים בנקאיים התחייבויות למוסדות פיננסיים
יתרה	סך הכל	חלויות שוטפות	יתרה	
-	349	349	-	
200	415	415	-	
200	764	764	-	

2. בטחונות - ראה באור 17.ב.1. להלן.
3. בהמשך לאמור בבאור 15.ד.1. לדוחות הכספיים לשנת 2022, בדבר התקשרות נכסים ובניין עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה (בכפוף לאפשרות דחיית מועד פירעון ההלוואה, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים; "ההלוואה", "הגורמים המממנים", ו-"הסכם ההלוואה" ו-"המועד הנדחה", בהתאמה), בחודש מאי 2023 פרעה נכסים ובניין בפירעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם ההלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח כך שיתרת קרן ההלוואה, לאחר הפירעון האמור, היתה 475 מיליון ש"ח. בהתאם לפירעון חלק מסכום ההלוואה כאמור, שוחררו לידי נכסים ובניין, בחודש יוני 2023, חלק יחסי ממניות גב-ים בסך כ-34 מיליון ש"ח ערך נקוב, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם ההלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. בחודש אוקטובר 2023, פרעה נכסים ובניין בפירעון מוקדם מלא את יתרת ההלוואה, ללא עמלת פירעון מוקדם וזאת בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. בהתאם לפירעון המלא כאמור, שוחררו לידי נכסים ובניין, סך של כ-46 מיליון ש"ח ערך נקוב מניות גב-ים, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם ההלוואה, ויתרת הפיקדון המשועבד, לאותו מועד, בניכוי הריבית ששולמה בסך 19.8 מיליון ש"ח, והכל בהתאם להוראות הסכם ההלוואה.
4. בחודש נובמבר 2023 התקשרה נכסים ובניין עם בנק מסחרי ומממן מוסדי נוסף בהסכם ("הגורמים המממנים" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 350 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), לתקופה של 12 חודשים ממועד העמדתה, כשלנכסים ובניין ניתנה האפשרות להאריך את תקופת ההלוואה ב-10 חודשים נוספים בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה. במסגרת הסכם ההלוואה יצרה נכסים ובניין משכון ושעבוד קבוע וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה, על כ-26 מיליון מניות גב-ים, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא) וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים הנ"ל ("מניות גב-ים המשועבדות"), שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשוניים בדרגה על חשבון הלווה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) ועל כל הזכויות, הכספים והנכסים בקשר לחשבון הלווה. הסכם ההלוואה כולל התחייבויות של נכסים ובניין לעמידה באמות מידה פיננסיות מקובלות הדומות בעיקרן לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה י') של נכסים ובניין, כאמור בסעיף 1.א.1.ד. לעיל וכן התחייבות לעמוד ב-LTV מסוים שנקבע בהסכם (MTM). כן כולל הסכם ההלוואה הוראות לעניין שימוש בסכומי דיבידנדים העולים על סכומים מסויימים לצורך פירעון ההלוואה. הסכם ההלוואה כולל אירועי הפרה והעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - אגרות חוב, הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות לפי עלות מופחתת (המשך)
ד. שינויים עיקריים בשנת 2023 בהתחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של חברות מוחזקות של דסק"ש (המשך)

1. נכסים ובניין וחברות מוחזקות שלה (המשך)

ה. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

5. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 הנפיקה מת"ם, במסגרת הקצאה פרטית, 115 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1).

קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 7 ביוני 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 31 במאי 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

6. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 הנפיקה גב-ים, במסגרת הקצאה פרטית, 300 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (נע"מ) בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 1).

קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד ביום 14 בנובמבר 2024 אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לעד 4 תקופות נוספות עד ליום 9 בנובמבר 2028. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.4% לשנה.

7. 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 לגב-ים (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ליום 16 במרס 2024.

ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ליום 14 בפברואר 2024, אשר הוארכה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עד ליום 14 בפברואר 2025.

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 בדוחות הכספיים של גב-ים במאוחד לא יעלה על 71%.

היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17%.

גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

עילות להעמדת האשראי לפירעון מייד.

בנוסף לעילות פירעון מייד סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד גב-ים, הרעה מיוחסת בעסקיה, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים. שינוי תחום פעילותה ועוד), יועמדו מסגרות האשראי לפירעון מייד במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.

- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון מייד 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 שלה שפרסמה גב-ים לפני ההעמדה לפירעון מייד ובלבד שההעמדה לפירעון מייד לא הוסרה ו/או גב-ים לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המידי.

- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3.il בדירוג של מדרוג.

- הפסקת דירוג אגרות החוב של גב-ים בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת גב-ים.

8. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 התקשרה מת"ם עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר למת"ם (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ם לעמוד באמות מידה פיננסיות. חברת מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2023.

2. **סלקום**

לפרטים בדבר התחייבויות לזמן ארוך ואמות מידה פיננסיות של סלקום, ראה באור 10.ב.2.ו. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 14 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקתם, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר וכן תשלומים מבוססי מניות. התחייבות הקבוצה בגין סיום יחסי עובד-מעביד לגבי עובדיה בישראל מחושבת על-פי החוק הישראלי בנוגע לפיצויי פיטורין. באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקתם, לחברות הקבוצה תכניות הטבה מוגדרת בגינן הן מפקידות סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו-כן, לקבוצה תכניות הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה, אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. באשר לתשלומים מבוססי מניות, ראה נספח ב' להלן.

לפרטים בדבר התקשרות דסק"ש בחודש ינואר 2022 עם נכסים ובניין בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) וחלוקת עלויות (הסכם שירותים), החל מיום 1 ביולי 2021, ראה באור 1.ב.1. (ב). להלן.

ליום 31 בדצמבר	
2022	⁽¹⁾ 2023
מיליוני ש"ח	
34	22
(27)	(21)
<u>7</u>	<u>1</u>
28	17

א. הטבות לעובדים המוצגות במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות
 ערך נוכחי של התחייבויות הטבה מוגדרת (לאחר פרישה) שווי הוגן של נכסי התכניות התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

ב. הטבות לעובדים לטווח קצר מוצגות במסגרת התחייבויות שוטפות
 בסעיף זכאים ויתרות זכות - התחייבויות לעובדים (ראה באור 15 להלן)
⁽¹⁾ לפרטים אודות מימוש פעילות מהדריין, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	⁽¹⁾ 2023
מיליוני ש"ח	
30	28
46	-
14	20
14	-
17	10
90	88
⁽²⁾ 4	2
60	50
171	31
28	17
13	3
23	1
⁽²⁾ 28	16
<u>538</u>	<u>266</u>

זכאים ויתרות זכות
 מקדמות והכנסות מראש מלקוחות
 פרדסנים ומגדלים
 פקדונות משוכרים
 זכאים בגין קניית פרי
 מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
 הפרשה להשלמת עבודות בניה
 התחייבויות בגין שרותי בניה וקומבינציה
 הוצאות לשלם
 ריבית לשלם
 התחייבויות לעובדים (בעיקר בגין שכר) מוסדות
 צדדים קשורים ובעלי עניין, כולל חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 זכאים שונים ויתרות זכות

⁽¹⁾ לפרטים אודות מימוש מהדריין, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.
⁽²⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באור 16 - מכשירים פיננסיים
א. ניהול סיכונים פיננסיים

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).
- סיכון נזילות.

דסק"ש אינה קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים עבור החברות המוחזקות שלה. האחראי על ניהול הסיכונים בדסק"ש הוא מר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברה.

הטיפול בנושא החשיפות הפיננסיות, גיבוש אסטרטגיות הגנה, פיקוח על ביצוען ומתן תגובה מיידית להתפתחויות חריגות בשווקים השונים נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בדסק"ש, הפועל בהתייעצות עם חברי דירקטוריון החברה וועדותיו.

על-פי החלטת הדירקטוריון, רשאית הנהלת החברה להשתמש על-פי שיקול דעתה במכשירים פיננסיים נגזרים במטרה להקטין לפי הצורך חשיפות, כפי שתהיינה מעת לעת, כתוצאה מהמבנה הפיננסי של דסק"ש.

ניתוח החשיפות והסיכונים בבאור זה, אינם כוללים ניתוח בגין נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, אלא אם נאמר אחרת.

1. מדיניות ניהול הסיכונים של דסק"ש

סיכוני שוק - דסק"ש חשופה במישרין לסיכוני שוק כתוצאה משינויים בשערי החליפין ובשיעור האינפלציה בישראל וכן כתוצאה ממשתני שוק המשפיעים על השווקים שבהם נסחרות החזקותיה וכתוצאה מכך על שוויין של אלו. בנוסף חשופה דסק"ש בעקיפין לסיכוני שוק שונים המשפיעים על ביצועי החברות המוחזקות שלה.

כ-28% מסכום החוב של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2023 הינו באגרות חוב שקליות צמודות מדד וכ-72% מסכום החוב הינו באגרות חוב שאינן צמודות. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה, ושוויין ההוגן מעת לעת מושפע משינויי הריבית בשוק.

חשיפה ישירה לעליות המדד - ליום 31 בדצמבר 2023, לדסק"ש חוב בגין אגרות חוב צמודות למדד בהיקף של 494 מיליון ש"ח למשך חיים ממוצע של כ-1.5 שנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד אישור דוחות כספיים דסק"ש אינה מבצעת פעילות הגנה כנגד חשיפה זו.

חשיפה לתנודות שווי השוק של נכסי דסק"ש ולהשפעת משתני שוק על שוויים אלה - דסק"ש אינה מבצעת פעילות הגנה כנגד חשיפות אלו.

חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית - אגרות חוב שהנפיקה דסק"ש, קרן והצמדה (ללא פרמיה/נכיון), המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2023 ב-1,754 מיליון ש"ח הינן בריבית קבועה, ולפיכך אינן חשופות לתנודתיות בתזרים המזומנים בגין שינויים בשערי ריבית. דסק"ש לא ביצעה הגנות נגד חשיפת השווי הנובעת משיעורי הריבית הקבועים של אגרות החוב שלה.

סיכוני אשראי - על-פי מדיניות הדירקטוריון, הנהלת דסק"ש משקיעה את עודפי הנזילות שלה במגמה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מטרה לקיים מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. דסק"ש מחזיקה יתרות מזומן בפקדונות לזמן קצר במספר מוסדות פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל בהיקף שלא יפחת מצרכי הנזילות של דסק"ש לטווח של חצי שנה.

בנוסף בהתאם למדיניות דסק"ש, היא רשאית להשקיע את עודפי הנזילות שלה בקרנות נאמנות, תעודות סל, מניות, אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות בישראל ובחו"ל בדירוג ישראלי של Investment Grade ומעלה, ובמכשירים פיננסיים אחרים בעלי שיעור תשואה גבוהה ("תיק השקעות"). היקף החשיפה המקסימלי למניות, תעודות סל מניות, ומכשירים פיננסיים אחרים בעלי שיעור תשואה גבוה, לא יעלה על שיעור של 30% מעודפי הנזילות מעבר לצרכי הנזילות שלה בטווח של חצי שנה כאמור. השיעור המרבי של ניירות ערך של מנפיק קונצרני אחד שדסק"ש רשאית להחזיק בתיק, לא יעלה על 10% משווי התיק ההשקעות. בין היתר, השקעת דסק"ש באגרות חוב של חברות מקבוצת קשורות אליה מוגבלת לסכום של עד 100 מיליון ש"ח באגרות חוב בעלות תשואה לפדיון גבוהה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה, דסק"ש איננה מחזיקה תיק השקעות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

1. מדיניות ניהול הסיכונים של דסק"ש (המשך)

סיכון נזילות - מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועד. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה, כאמור לעיל ביחס לסיכוני האשראי. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2023 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך 72 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי קיבלה החברה מאלרון דיבידנד בסך 58 מיליון ש"ח, ובחודש פברואר 2024 הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן, שלא מתוך רווחיה של אלרון (הכפופה לאישור בית משפט בהתאם לסעיף 303(א) לחוק החברות) (חלק החברה 21 מיליון דולר), ראה באור 2.ו.3.ב. לעיל. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה יא') בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח, ראה באור 13.ג.3. לעיל.

סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בשנים 2024 ו-2025 (לאחר רכישות אגרות החוב האמורות) מסתכמים ב-655 מיליון ש"ח וב-625 מיליון ש"ח, בהתאמה. דסק"ש בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, הכוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפני שלחן ויכולתן לחלק דיבידנד.
 - מיחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, להרחבה של סדרת אגרות חוב קיימת או להנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.
 - מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות מוחזקות תוך שמירת השליטה או ההשפעה המהותית בהן, וכן ביכולתה לממש את כל או עיקר החזקה במניות של אחת מהחברות המוחזקות. יצוין כי דסק"ש שולטת בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה, והחזקות דסק"ש בהן אינן משועבדות בשעבוד ספציפי.
- ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום (כ-35.6%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.2.ד. לעיל.
- יצוין גם כי שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש בסמוך למועד אישור דוחות כספיים אלה (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 422 מיליון ש"ח.

**2. מדיניות ניהול הסיכונים של חברות בנות עיקריות של דסק"ש
א. נכסים ובניין**

פעילות נכסים ובניין בישראל ממומנת ברובה באמצעות הלוואות ארוכות מועד בריבית קבועה שקלית או צמודת מדד. בשנת 2023, נכסים ובניין הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י') בסך 1,261 מיליון ש"ח, בצעה הרחבה של אגרות החוב (סדרה י') בסך של 534 מיליון ש"ח, ובצעה פירעון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז') של נכסים ובניין בסך של 345 מיליון ש"ח והלוואות קצרות מועד בסך כולל של 1,625 מיליון ש"ח (ראה גם באור 13.ד.1. לעיל).

בשנת 2023 הכנסות נכסים ובניין בישראל, רובן ככולן, צמודות למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה. האמצעים הנזילים מושקעים לתקופות קצרות, בעיקר בפיקדונות שקליים ודולריים ובבטוחות סחירות. פעילות נכסים ובניין בארה"ב מומנה בשנת 2023 מפעילותה השוטפת בדולרים.

לפרטים אודות מכירת נכסי הנדל"ן המניב בישראל ובחוו"ל, ראה באור 10 לעיל.

סיכוני שוק - בהתאם לאופן פעילותה, חשופה נכסים ובניין לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים, כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד התשומות לבניה ושינויים ברמת הריבית במשק. כמו-כן, חשופה נכסים ובניין לשינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ, בעיקר הדולר, במסגרת השקעותיה בחו"ל, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות שלה בחו"ל, הן מהחזקת מט"ח והן מדרכי המימון של ההשקעות. נכסים ובניין מגוונת את מקורות המימון וסוגי האשראי ובוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים בשערי האינפלציה החזויים וברמת הרבית במשק. מדיניות נכסים ובניין בעניין זה נכון למועד הדוח הינה להגן על החשיפה הכלכלית, אולם הדירקטוריון של נכסים ובניין עשוי מעת לעת, עם שינוי הנסיבות או על פי שיקול דעתו, לשנות מדיניות זו.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2. מדיניות ניהול הסיכונים של חברות בנות עיקריות של דסק"ש (המשך)

א. נכסים ובניין (המשך)

סיכוני שוק (המשך)

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, העריכה נכסים ובניין שאין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק, למעט עסקת SWAP שביצעה נכסים ובניין להגנה על חשיפת המדד, ראה באור 3.ג.16. להלן.

בנוגע לאמצעים הנזילים, בשערי מטבע חוץ במסגרת ההשקעות בחו"ל (בעיקר ארה"ב), פעלה נכסים ובניין לצמצום החשיפה על-ידי השקעה בחברות, אשר המטבע התפעולי שלהן הינו מטבע החוץ במדינות היעד וכן על-ידי הקבלת בסיס ההצמדה של ההשקעות לאלה של ההכנסות, ובמידת האפשר גם של מקורות המימון.

סיכוני אשראי - בנוגע לאמצעים הנזילים, מדיניות נכסים ובניין היא להשקיע את האמצעים הנזילים שלה בפקדונות בנקאיים שקליים ודולריים לתקופות קצרות באפיקים מוגדרים, בהיקף של עד 50% מיתרות האמצעים הנזילים שלה. בנוסף מאפשרת המדיניות של נכסים ובניין להשקיע עד כ-35% מעודפי המזומנים באגרות חוב ממשלתיים וקונצרניים, מניות, תעודות סל וקרנות נאמנות, בהתאם לאמות המידה המפורטות במדיניות ההשקעות של נכסים ובניין.

כמו-כן, מדיניות נכסים ובניין מאפשרת השקעות אחרות, באופן גמיש בהיקף של עד 15% מהאמצעים הנזילים שלה, בהתאם להחלטות הדירקטוריון של נכסים ובניין, מתוכו עד סך של 100 מיליון ש"ח (ובכל מקרה לא יותר מ-15% מיתרות האמצעים הנזילים) יושקעו באופן גמיש בהשקעות שונות בהתאם להחלטות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל נכסים ובניין במשותף.

ב. סלקום

סיכון אשראי - להנהלת סלקום מדיניות אשראי והיא מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת סלקום לסיכונים אשראי. סיכון האשראי של סלקום נובע בעיקר מחובות הלקוחות כלפי סלקום. סלקום מבצעת הערכת סיכון אשראי בגין הלקוחות ומתאימה את גובה האשראי המותר או דורשת ביטחונות כנגדה, בהתאם לרמת הסיכון של כל לקוח ולקוח. הנהלת סלקום עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, חייבים ויתרות חובה ונכסי חוזה. סלקום חשופה לסיכונים אשראי הנובעים בעיקר מפעילותה בישראל.

סיכון האשראי בגין יתרות הלקוחות הינו מוגבל בגלל הרכב בסיס הלקוחות הכולל פיזור רחב ומספר רב של לקוחות בודדים ועסקים. סלקום בודקת את סיכון האשראי של הלקוח טרום מכירה על סמך פרמטרים שונים של מצבו הפיננסי של הלקוח, קרדיט סקורינג, סכום הרכישה והסיגמנט של הלקוח. דירוגי הלקוחות נקבעים תוך שימוש בנתונים כמותיים ואיכותיים שיכולים לחזות את הסיכון לכשל.

הערכת הפסדי אשראי חזויים ללקוחות תאגידיים ופרטיים - סלקום רושמת הפסדי אשראי על יתרות קיימות על בסיס סטטיסטיקות עבר שחווה את ההפסד מסיכון האשראי והגביה הצפויים וכן מפעילה שיקול דעת מבוסס על ניסיון עבר. סלקום עושה שימוש במטריצת נתונים המתבססת בין היתר על גיול חובות הלקוחות על מנת למדוד את הפסדי האשראי החזויים אשר מורכבת מכמות גדולה של חשבונות חוב קטנים.

חישוב שיעורי הכשל מבוסס על שקלול הסבירויות של חייב לאירועי כשל שונים החל מגבייה מלאה של החוב ועד למחיקתו.

סיכון נזילות - עודפי המזומנים המוחזקים על-ידי סלקום, אשר אינם נדרשים למימון הפעילות השוטפת, הושקעו באפיקי השקעה נושאי ריבית כגון פיקדונות לזמן קצר. אפיקי השקעה אלו נבחרים בהתאם לתחזיות עתידיות לגבי צורכי המזומנים של סלקום לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

סלקום בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכיה התפעוליים. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תכנית סלקום להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, וכן עמידה בדרישות חיזונית כגון חוקים או רגולציה.

סיכון שוק - במהלך העסקים הרגיל סלקום מבצעת עסקאות בנגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם למדיניות שנקבעה על-ידי דירקטוריון סלקום.

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

2. מדיניות ניהול הסיכונים של חברות בנות עיקריות של דסק"ש (המשך)
ב. סלקום (המשך)

סיכון ריבית ומדד - סלקום חשופה לתנודתיות בשיעור הריבית, כולל שינויים במדד המחירים לצרכן ("מדד"), מכיוון שחלק מאגרות החוב והסכמי השכירות שלה צמודים למדד. במסגרת מדיניות ניהול הסיכונים, סלקום מבצעת מעת לעת עסקאות פרוורד המגדרות באופן חלקי את החשיפה לשינויים במדד. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם למדיניות שנקבעה על-ידי דירקטוריון סלקום.

סיכון מטבע - הרווח התפעולי ותזרימי המזומנים של סלקום הקשור במכר ציוד קצה נייד חשופים לסיכון מטבע (בעיקר דולר), בעיקר בשל תשלומים עבור רכישות מכשירים סולריים, ציוד רשת, רכש תוכן טלוויזיה, רכש קיבולת תקשורת ופעילות שירותי נדידה בינלאומית. כמו-כן, סלקום מנהלת חשבונות במטבעות השונים ממטבע הפעילות של סלקום, בעיקר בדולר. במסגרת מדיניות גידור חשיפות פיננסיות, סלקום מבצעת עסקאות פרוורד על מנת לגדר באופן חלקי את החשיפה הנובעת מתנודתיות בשערי החליפין.

ג. אלרון

סיכונים אשראי - אלרון חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מפעילויותיה התפעוליות ומפעילויותיה הפיננסיות, לרבות פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובמוסדות פיננסיים, השקעות אחרות בניירות ערך, עסקאות במטבע חוץ ומכשירים פיננסיים אחרים.

אלרון משקיעה את האמצעים הנזילים שלה באפיקים סולידיים, במגמה להשיג תשואה נאותה עליהם, תוך מטרה לקיים מינון מתאים ביחס תשואה - סיכון. מדיניות אלרון הינה ביזור השקעותיה בין המוסדות השונים. מרבית יתרת המזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ופיקדונות בנאמנות מוחזקים במוסדות פיננסיים שונים בעלי דירוג אשראי גבוה. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 משקיעה אלרון כ- 6 מיליון דולר באגרות חוב קונצרניות בדירוג "השקעה" (כאשר מרבית תיק השקעות הינו ביחס לאגרות חוב בדירוג A- ומעלה).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכונים אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בדוח המאוחד המזומנים ושווי מזומנים בסך 1,148 מיליון ש"ח, השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים, בסך 23 מיליון ש"ח, ופקדונות לזמן קצר, לא כולל פקדונות מוגבלים ומשועבדים, בסך 247 מיליון ש"ח. הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר. ההכנסות ממכירות ושירותים של החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים של החברות האמורות נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לחברות המאוחדות אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות החברות המאוחדות, המבטיחה כי המכירות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי, ובתחום הנדל"ן מובטחות על-ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

החשיפה המרבית לסיכון האשראי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
41	-	השקעות אחרות	נכסים שאינם שוטפים
142	46	הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה	
22	23	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים ⁽¹⁾	נכסים שוטפים
1,225	273	פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים	
209	64	חייבים פיננסיים	
157	39	לקוחות	
2,090	1,148	מזומנים ושווי מזומנים	
83	74	אופציות וחוזי אקדמה על שערי חליפין ומדד	נגזרים
3,969	1,667		

⁽¹⁾ לא כולל מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרנות השקעה ותעודות סל.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות, לפי אזורים גאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
3,608	1,590	ישראל
278	77	ארצות הברית
24	-	ארצות גוש האירו
8	-	בריטניה
51	-	אזורים אחרים
3,969	1,667	

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ב. סיכוני אשראי (המשך)**

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות, לפי הצד שכנגד

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
3,398	1,487	תאגידים פיננסיים
21	-	לקוחות סיטונאיים
116	-	לקוחות קמעונאיים
13	-	לקוחות קצה
22	23	אגרות חוב שהונפקו על-ידי תאגידים
392	118	הלוואות, השקעות וחייבים אחרים
7	39	שוכרים
3,969	1,667	

• לקבוצה לקוחות בפיגור והפרשה להפסדי אשראי בסכומים לא מהותיים.

ג. סיכוני שוק

1. סיכוני ריבית

סיכון השווי הנובע משינוי בשיעור הריבית נובע בעיקר מהתחייבות לזמן ארוך (אגרות חוב והלוואות), שרובן בריבית קבועה. חלק מההלוואות לזמן ארוך הינן בריבית משתנה. במקרה זה, חשופה הקבוצה לסיכון בתזרים בגין שינוי בריבית, כמפורט להלן: להלן פרוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
הערך בספרים		
מיליוני ש"ח		
3,350	1,351	מכשירים בריבית קבועה
(14,306)	(13,105)	נכסים פיננסיים ⁽¹⁾
(10,956)	(11,754)	התחייבויות פיננסיות
48	1	מכשירים בריבית משתנה
(1,410)	(766)	נכסים פיננסיים
(1,362)	(765)	התחייבויות פיננסיות

⁽¹⁾ בעיקר פקדונות הנכללים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים.

ניתוח רגישות תזרים המזומנים השנתי הצפוי לגבי מכשירים בריבית משתנה
שינוי של שיעורי הריבית היה מגדיל או מקטין את ההון והרווח הנקי, כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				
2022		2023		
הון	רווח או הפסד	הון	רווח או הפסד	
מיליוני ש"ח				
(12)	(12)	(8)	(8)	עליה של 1% אבסולוטי
12	12	8	8	ירידה של 1% אבסולוטי

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. סיכוני שוק (המשך)**

2. סיכון מדד ומטבע חוץ - ניתוח רגישות

שינוי בשער החליפין של המטבעות הבאים ושינוי במדד לתאריך 31 בדצמבר היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שיעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה, ראה באור 10 לעיל.

ליום 31 בדצמבר				שינוי בשער החליפין של המטבע / שינוי במדד	
2022		2023			
רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון		
מיליוני ש"ח					
(81)	(81)	(69)	(69)	1%	המדד
3	79	5	69	5%	דולר
(164)	(164)	(137)	(137)	2%	המדד
7	157	10	137	10%	דולר
81	81	69	69	(1%)	המדד
(3)	(79)	(5)	(69)	(5%)	דולר
164	164	137	137	(2%)	המדד
(7)	(157)	(10)	(137)	(10%)	דולר

הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים כספיים בלבד. מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרנות השקעה ותעודות סל לא הובאו בחשבון בניית רגישות זה. לשינוי בשערי החליפין של מטבעות אחרים לא היתה השפעה מהותית על ההון ועל הרווח או ההפסד.

הקבוצה מממנת חלק ניכר מפעילותה בהלוואות צמודות מדד ומטבע חוץ. כתוצאה, חשופה הקבוצה לשינויים במדד ובשערי חליפין. במטרה להגן חלקית על התחייבויות אלה, רכשה הקבוצה חוזים להגנה בפני עליה במדד ובשינויים בשערי חליפין. להלן הפירוט:

פוזיציות בנגזרים ליום 31 בדצמבר (כולל נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה)

2022		2023		חוזים עתידיים למטרות הגנה - לא גידור חשבונאי ⁽¹⁾
מדד / ש"ח				
שווי הוגן	ערך נקוב	שווי הוגן	ערך נקוב	
מיליוני ש"ח				
83	963	74	582	

חוזים אלה נועדו להגן על התחייבויות מדדיות, כך שבמקרה שהמדד בפועל יעלה בשיעור גבוה מהמדד שנקבע בחוזה, תקבל הקבוצה את ההפרש; במקרה הפוך - תשלם הקבוצה את ההפרש.

⁽¹⁾ בעיקר בגין עסקאות החלף (SWAP) שביצעה נכסים ובניין. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה נכסים ובניין עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ד') של נכסים ובניין. סכום העסקאות עמד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום העסקאות עמד על 0.43 מיליארד ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקת הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמות לגביהן. כנגד עסקאות אלו שעבדה נכסים ובניין פיקדונות בסך 60 מיליון ש"ח, אשר נכסים ובניין התחייבה להגדילם במידה ותחול ירידה בשוים ביחס למחיר כל עסקה (Mark to Market). יתרת הפקדונות המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 היא 10 מיליון ש"ח (2022 - 16 מיליון ש"ח).

השווי ההוגן של עסקאות ה-SWAP ליום 31 בדצמבר 2023 הינו נכס בסך של 74 מיליון ש"ח, 37 מיליון ש"ח מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים וסך של 37 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים שאינם שוטפים (2022 - נכס בסך של 83 מיליון ש"ח).

⁽²⁾ בהתאם להסכם הלוואה שקיבלה נכסים ובניין למימון נכס מניב בארה"ב בסכום כולל של 385 מיליון דולר, העמידה נכסים ובניין הגנה כלכלית לריבית SOFR לקיטום הריבית. לפרטים ראה באור 10.ב.ד.1. לעיל.

2022		2023		נגזרים למטרות הגנה: חוזי אקדמה על שערי חליפין - לא גידור חשבונאי ⁽¹⁾ אופציות מכר ורכש על מטבע חוץ - לא גידור חשבונאי
דולר / ש"ח				
שווי הוגן	ערך נקוב	שווי הוגן	ערך נקוב	
מיליוני ש"ח				
3	85	(2)	70	
-	77	(3)	118	

⁽¹⁾ עסקאות הגנה של נכסים ובניין על שער הדולר והשפעת שער החליפין - בחודשים דצמבר 2021 ועד חודש פברואר 2022, נכסים ובניין ביצעה עסקאות הגנה על שער הדולר, לטובת גידור התקבולים, אשר היו צפויים להתקבל ממימוש החוקות נכסים ובניין במגדל 10 Bryant Park, בסך כולל של 340 מיליון דולר, בשער ממוצע של כ- 3.2 ש"ח לדולר, אשר נפרעו כולן במהלך שנת 2022. נכסים ובניין רשמה בדוחות הכספיים בשנת 2023 הוצאת מימון בסך של 34 מיליון ש"ח, חלק החברה 21 מיליון ש"ח, בגין ההפרש בין שער החליפין הממוצע של העסקאות כאמור לבין שער החליפין של הדולר בתום יום הפירעון של העסקאות.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
 ד. 1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

ליום 31 בדצמבר 2023				
שיעור ריבית ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן	שווי הוגן ^(א)			
	סך הכל	רמה 2	רמה 1	הערך בספרים
	מיליוני ש"ח			
8.4%-1.1%	12,394	-	12,394	13,056
8.0%	384	384	-	385
	<u>12,778</u>	<u>384</u>	<u>12,394</u>	<u>13,441</u>

התחייבויות פיננסיות
 אגרות חוב^{(א),(ב)}
 הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים לזמן ארוך^{(א),(ב)}

ליום 31 בדצמבר 2022				
שיעור ריבית ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן	שווי הוגן ^(א)			
	סך הכל	רמה 2	רמה 1	הערך בספרים
	מיליוני ש"ח			
8.4%-1.1%	12,780	-	12,780	13,769
7.3%-2.3%	1,818	1,818	-	1,819
	<u>14,598</u>	<u>1,818</u>	<u>12,780</u>	<u>15,588</u>

התחייבויות פיננסיות
 אגרות חוב^{(א),(ב)}
 הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים לזמן ארוך^{(א),(ב)}

^(א) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה. השווי ההוגן לתאריך החתך כולל קרן וריבית ששולמו לאחר תאריך החתך ויום האקס בגינן חל לפניו.
^(ב) שוויין ההוגן של אגרות חוב הנסחרות בבורסה הוערך 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, המהווים לפי שיעור ריבית השוק למועד המדידה.
^(ג) לפרטים בדבר הרמות השונות בהיררכיית שווי הוגן, ראה באור 1.ו.1.(3).ב.2. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ד. (המשך)

2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לפרטים בדבר הרמות השונות בהיררכיית שווי הוגן, ראה באור 1.ו.1.(3).ב.2. לעיל.
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).

מכשירים פיננסיים הנמדדים ברמה 2 (כולל נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
289	109
-	(7)

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

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

- השקעה באגרות חוב דולריות הנושאות ריבית קבועה. מדידת שווי הוגן של אגרות החוב נעשות באמצעות ציטוטי שווי הוגן המתקבלים ממספר מקורות מידע שונים.
- חווי אקדמה (forward) ששוויים הוגן 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 הוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושוולס.
- עסקאות הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR (CAP RATE), ששווי הוגן נאמד על בסיס ציטוט מתאגיד בנקאי. ראה באור 10.ב.1.ד. לעיל.

יתר המכשירים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 1, למעט המפורט בטבלאות שלהלן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (כולל נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	הלוואות לחברות כלולות		השקעות ונגזרים
	סך הכל	מיליוני ש"ח	
	166	44	122
(8)			
-	(3)	-	(3)
-	6	2	4
-	4	-	4
-	(2)	(2)	-
-	(9)	(9)	-
-	7	-	7
-	(44)	-	(44) ^(א)
(8)	125	35	90
-	(3)	-	(3)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד^(א)

ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)

השקעות

פדיונות

התאמות שווי הוגן

מעבר למדידה לראשונה בשווי הוגן, ברמה 3

העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

^(ב) בדבר גריעת נכס תמורה מותנת בעסקת קרטיהיל, ראה באור 10.א.3. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ד. (המשך)

2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (כולל נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה) (המשך)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :

ברוח והפסד^(א)
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

סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 :

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

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

רווח מפעילויות מופסקות

^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 1 מיליון ש"ח.

^(ג) בגין עסקת קרטיהיל, ראה באור 10.א.3. לעיל.

⁽¹⁾ 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, שוויון של השקעות הקבוצה בחברות נשוא ההערכה הוערך על בסיס המחיר שנקבע בעסקאות אחרונות בניירות ערך שלהן, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- Option Pricing Model - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושולס או על המודל הבינומי. שיטה זו מבוססת על הנחה שניירות הערך של ישות עשויים להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערך של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהון הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

על אף שלדעת הקבוצה ערכי השווי ההוגן שנקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי הינם נאותים, שימוש בהנחות או שיטת מדידה שונות עשוי לשנות את ערכי השווי ההוגן.

ביחס למכשירים הפיננסיים המסווגים לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן, ההשפעה האפשרית כתוצאה משינוי סביר בנתונים לא נצפים אינה מהותית.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ה. בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות על בסיס מאוחז

ליום 31 בדצמבר 2023				
סך הכל	פריטים לא כספיים ^(א) לא	לא צמודים מיליוני ש"ח	בדולר או צמוד לו	צמודים למדד
291	291	-	-	-
127	88	2	-	37
46	-	46	-	-
13,821	13,821	-	-	-
15	15	-	-	-
69	69	-	-	-
2	2	-	-	-
4	4	-	-	-
3,508	3,508	-	-	-
60	-	-	23	37
273	-	259	14	-
71	7	61	3	-
39	-	10	-	29
18	18	-	-	-
1,148	-	987	161	-
9,951	9,951	-	-	-
<u>29,443</u>	<u>27,774</u>	<u>1,365</u>	<u>201</u>	<u>103</u>
13,027	-	4,868	-	8,159
467	-	433	34	-
26	-	8	-	18
2	2	-	-	-
1,865	1,865	-	-	-
1	-	1	-	-
430	-	430	-	-
264	46	86	-	132
29	-	29	-	-
65	-	-	-	65
6	-	6	-	-
5,980	5,980	-	-	-
<u>22,162</u>	<u>7,893</u>	<u>5,861</u>	<u>34</u>	<u>8,374</u>
<u>7,281</u>	<u>19,881</u>	<u>(4,496)</u>	<u>167</u>	<u>(8,271)</u>

נכסים^(ב)
 השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 השקעות אחרות כולל נגזרים
 הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה לזמן ארוך
 רכוש קבוע ונדליין להשקעה
 נכסי זכויות שימוש
 מלאי מקרקעין
 הוצאות נדחות
 נכסי מס נדחים
 נכסים בלתי מוחשיים
 השקעות אחרות לזמן קצר
 פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר
 חייבים ויתרות חובה
 לקוחות
 מלאי בניינים למכירה
 מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

סך הכל

התחייבויות^(ב)

אגרות חוב
 הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, והתחייבויות פיננסיות
 אחרות לזמן ארוך
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
 התחייבויות מס נדחות
 הטבות לעובדים
 הלוואות ואשראי לזמן קצר
 זכאים ויתרות זכות
 ספקים
 התחייבויות מס שוטפות
 הפרשות לזמן קצר
 התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

סך הכל

הפרש

^(א) לרבות מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרן השקעות, תעודות סל ופריטים כספיים שהוצאו מתחולת תקן IFRS 7. סך הנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה וסך ההתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה מוצגים במסגרת פריטים לא כספיים.
^(ב) נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים בטבלה זו כוללים את החלויות השוטפות בינם.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ה. בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות על בסיס מאוחד (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022					
סך הכל	פריטים לא כספיים ^(א)	לא צמודים	במטבע אחר	בדולר או צמוד לו	צמודים למדד
מיליוני ש"ח					
406	406	-	-	-	-
337	246	-	-	41	50
212	70	54	-	88	-
^(א) 12,751	^(א) 12,751	-	-	-	-
209	209	-	-	-	-
65	65	-	-	-	-
85	85	-	-	-	-
23	23	-	-	-	-
4,402	4,402	-	-	-	-
163	108	-	-	22	33
1,218	-	1,172	-	46	-
379	170	89	13	107	-
26	-	-	-	-	26
157	-	52	66	39	-
201	201	-	-	-	-
2,090	-	1,879	75	136	-
10,442	10,442	-	-	-	-
33,166	29,178	3,246	154	479	109
נכסים^(א)					
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
השקעות אחרות כולל נגזרים					
הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה לזמן ארוך					
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה					
נכסי זכויות שימוש					
מלאי מקרקעין					
הוצאות נדחות					
נכסי מס נדחים					
נכסים בלתי מוחשיים					
השקעות אחרות לזמן קצר					
פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים לזמן קצר					
חייבים ויתרות חובה					
נכסי מס שוטפים					
לקוחות					
מלאי ומלאי בניינים למכירה					
מזומנים ושווי מזומנים					
נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה					
סך הכל					
התחייבויות^(א)					
אגרות חוב					
הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, והתחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך					
התחייבויות בגין חכירות					
התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות					
התחייבויות מס נדחות					
הטבות לעובדים					
הלוואות ואשראי לזמן קצר					
זכאים ויתרות זכות					
ספקים					
התחייבויות מס שוטפות					
הפרשות לזמן קצר					
התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה					
13,615	-	5,976	-	-	7,639
1,892	-	1,758	15	31	88
116	-	2	6	28	80
^(א) 4	^(א) 4	-	-	-	-
^(א) 1,851	^(א) 1,851	-	-	-	-
7	-	7	-	-	-
207	-	201	-	-	6
536	155	237	10	4	130
143	-	109	15	19	-
37	-	-	-	-	37
10	-	7	-	-	3
6,484	6,484	-	-	-	-
24,902	8,494	8,297	46	82	7,983
8,264	20,684	(5,051)	108	397	(7,874)
הפרש					

^(א) לרבות מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרן השקעות, תעודות סל ופריטים כספיים שהוצאו מתחולת תקן IFRS 7. סך הנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה וסך ההתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה מוצגים במסגרת פריטים לא כספיים.
^(ב) נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים בטבלה זו כוללים את החלויות השוטפות בגינם.
^(ג) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)
ו. סיכון נזילות

ליום 31 בדצמבר 2023							סך הכל תזרים מזומנים חזוי ⁽²⁾	הערך בספרים ⁽¹⁾
מפל 5 שנים	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	מיליוני ש"ח		
4,427	918	1,501	2,295	2,483	2,669	14,293	13,056	
-	-	-	36	-	461	497	468	
15	3	2	4	4	4	32	26	
-	-	-	-	-	451	451	430	
-	-	-	-	-	186	186	186	
-	-	-	-	-	29	29	29	
<u>4,442</u>	<u>921</u>	<u>1,503</u>	<u>2,335</u>	<u>2,487</u>	<u>3,800</u>	<u>15,488</u>	<u>14,195</u>	

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אגרות חוב⁽³⁾
הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירות הלוואות ואשראי לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות פיננסיים ספקים

⁽¹⁾ הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2023 ואילו התזרים כולל את כל תשלומי הריבית העתידיים.
⁽²⁾ תזרים המזומנים החזוי חושב על בסיס המדד, שיעורי הריבית ושערי החליפין הידועים ליום 31 בדצמבר 2023.
⁽³⁾ תזרים המזומנים החזוי חושב בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים עד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, ואיננו כולל השפעת רכישות עצמיות של אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. ראה באור 13.ג.ג. לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022							סך הכל תזרים מזומנים חזוי ⁽²⁾	הערך בספרים ⁽¹⁾
מפל 5 שנים	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	מיליוני ש"ח		
3,596	1,409	1,933	2,335	2,372	3,204	14,849	13,769	
-	-	35	72	320	1,546	1,973	1,907	
60	11	12	16	20	23	142	116	
-	-	-	-	-	207	207	207	
-	-	-	-	-	171	171	171	
-	-	-	-	-	143	143	143	
<u>3,656</u>	<u>1,420</u>	<u>1,980</u>	<u>2,423</u>	<u>2,712</u>	<u>5,294</u>	<u>17,485</u>	<u>16,313</u>	

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אגרות חוב
הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים והתחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירות הלוואות ואשראי לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות פיננסיים ספקים

⁽¹⁾ הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2022 ואילו התזרים כולל את כל תשלומי הריבית העתידיים.
⁽²⁾ תזרים המזומנים החזוי חושב על בסיס המדד, שיעורי הריבית ושערי החליפין הידועים ליום 31 בדצמבר 2022.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	התחייבויות בגין נדל"ן להשקעה	התחייבויות בגין חכירה	אגרות חוב מיליוני ש"ח	הלוואות מלבד קצר, מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים	הלוואות לזמן קצר, מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(15,991)	(80)	(116)	(13,769)	(1,819)	(207)
(3,256)	-	-	(2,471)	(355)	(430)
5,267	-	19	3,468	1,732	48
230	-	-	230	-	-
(12)	-	(12)	-	-	-
8	-	8	-	-	-
(602)	(3)	(8)	(514)	(72)	(5)
(1)	-	1	-	(2)	-
21	-	-	-	21	-
356	-	82	-	110	164
<u>(13,980)</u>	<u>(83)</u>	<u>(26)</u>	<u>(13,056)</u>	<u>(385)</u>	<u>(430)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 פירעון אגרות חוב כנגד מימוש מניות⁽¹⁾
 תוספות בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערך
 גריעות בגין חכירות
 סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
 סכומים שנוקפו לרווח כולל אחר
 התחייבויות של קבוצת מימוש שסווגו כמוחזקות למכירה
 הפסקת איחוד⁽²⁾
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

⁽¹⁾ לפרטים אודות החלפת מניות גב-ים המהוות 4.7% מהון המניות של גב-ים, באגרות חוב של נכסים ובניין, ראה באור 1.1.1.3. לעיל.
⁽²⁾ לפרטים אודות מימוש מהדרין, ראה באור 10.3.3.א. לעיל.

סך הכל	התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים	התחייבויות בגין נדל"ן להשקעה	התחייבויות בגין חכירה מיליוני ש"ח	אגרות חוב	הלוואות מלבד קצר, מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים	הלוואות לזמן קצר, מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(10,220)	(4)	-	(797)	(9,011)	(231)	(177)
(3,536)	-	-	-	(1,831)	(1,660)	(45)
2,278	(11)	-	306	1,823	147	13
(341)	-	-	(361)	-	-	-
52	-	-	72	-	-	-
(838)	15	-	(40)	(737)	(75)	2
(4)	-	-	-	-	(4)	-
3,677	-	-	708	2,962	4	-
-	-	(80)	-	-	-	-
(6,979)	-	-	(4)	(6,975)	-	-
<u>(15,991)</u>	<u>-</u>	<u>(80)</u>	<u>(116)</u>	<u>(13,769)</u>	<u>(1,819)</u>	<u>207</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 תוספות בגין הסכמים חדשים, שינויים בהסכמים ושערך
 גריעות בגין חכירות
 סכומים שנוקפו לרווח או הפסד
 סכומים שנוקפו לרווח כולל אחר
 התחייבויות של קבוצת מימוש שסווגו כמוחזקות למכירה⁽¹⁾
 תוספות בגין התחייבות לרכישת קרקע
 תוספות עקב צירוף עסקים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

⁽¹⁾ לפרטים אודות סיווג פעילות סלקום כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה 10.2.ב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 17 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות בגין הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים

סכום הערבות ליום 31 בדצמבר 2023 מיליוני ש"ח	פרטים	הערב
1,402 ^(א)	ערבות carve out בגין הלוואה מתאגיד בנקאי וגוף פיננסי. ראה גם באור 10.ב.1.1. ד. לעיל	1. נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה
32	ערבויות לחברות כלולות ולעסקאות משותפות	2. נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה

^(א) יתרת קרן ורבית שנצברה על ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023, בגין ניתנה הערבות.

ערבויות אחרות

סכום הערבות ליום 31 בדצמבר 2023 מיליוני ש"ח	פרטים	הערב
67	ערבויות ופוליסות ביטוח שהעמידו בנקים וחברות ביטוח לבקשת חברות מאוחדות של נכסים ובניין להבטחת כספי רוכשי דירות, בהתאם לחוק המכר, תש"ל-1974	1. חברות מאוחדות של נכסים ובניין
218	ערבויות בנקאיות לטובת מוסדות, נותני שירותים, בעלי קרקע ואחרים במהלך עסקיהן הרגיל	2. נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה

ב. שעבודים

1. להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת גורמים מממנים, במסגרתן נטלה נכסים ובניין הלוואות כאמור בבאורים 1.1.1. ו - 1.1.13. ד.ה.4. לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2023		הנכס המשועבד מניות גב-ים ^(א)
שיעור החזקות המשועבדות	כמות	
59.07%	127.03 מיליוני מניות	

• לפרטים נוספים, ראה באור 13. ד. לעיל.

2. להבטחת הלוואות שהתקבלו על-ידי חברות בנות של נכסים ובניין מבנקים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 - 1,452 מיליון ש"ח (2022 - 1,407 מיליון ש"ח) וכן להבטחת ערבויות שניתנו כאמור בסעיף א.1. לעיל, שעבדו החברות הבנות נכסי מקרקעין שערכם בספרים 2,339 מיליון ש"ח (2022 - 2,534 מיליון ש"ח).

3. דבר פקדונות משועבדים, ראה באור 8 לעיל.

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות
התחייבויות תלויות

א.

- הקבוצה הנפיקה לנושאי משרה ועובדים מסוימים שלה וכן לנושאי משרה ועובדים מסוימים במספר חברות מוחזקות של החברה כתבי התחייבות מראש לשיפוי אותם נושאי משרה בגין אחריותם בשל פעולותיהם בתוקף תפקידם כאמור, וזאת בכפוף לתנאים מסוימים ובנוגע לחבויות כספיות מסוימות, שתחולנה עליהם במסגרת אחריותם כאמור ואשר לפי החוק ניתן לשפות בגינם. ראה גם באור 27.ב.2. (ב). להלן.
- במסגרת עבודות כלכליות, חוות דעת כלכליות שהוכנו עבור החברה על-ידי מומחים חיצוניים, נתנה החברה למומחים אלה התחייבויות לשפותם בגין נזקים שייגרמו להם כתוצאה מתביעות צד ג' נגדם בנוגע לאותן עבודות כלכליות וחוות הדעת הכלכליות.

התקשרויות

ב.

נכסים ובניין

1. קיימות התקשרויות של נכסים ובניין ושל חברות מאוחדות שלה בישראל בעיקר בקשר לבנייה למגורים, לפיתוח והקמת מבנים, לרכישת קרקעות והקמת נדל"ן להשקעה והתקשרויות שטרם בוצעו, הנאמדות ליום 31 בדצמבר 2023 ב- 1,065 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 1,384 מיליון ש"ח).
2. חברה מאוחדת של נכסים ובניין התקשרה במהלך העסקים הרגיל בעסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע (לרבות פרויקטים של "פינוי-בינוי") לפיהן בתמורה לרכישת הקרקעות יקבלו המוכרים חלק מתקבולי הפרויקט ו/או חלק מהיחידות שיבנו. העסקאות מותנות בחלקן באישור תוכנית בניין ערים למגורים על הקרקעות.
3. פרויקט נחלת יהודה, בראשון לציון, כולל 800 יחידות דיור, מתוכן כ- 237 יחידות דיור לבעלי הדירות במתחם וכ- 563 יחידות דיור למכירה. כמו-כן, הפרויקט כולל כחלק מהתכנית, 6,500 מ"ר משרדים ו- 2,600 מ"ר למסחר. התביע קיבלה תוקף. ביום 25 במרס 2021 חתמה נכסים ובניין על הסכם רכישת הזכויות החוזיות של הצד השלישי הכולל את מנגנון חלוקת הרווחים, בתמורה לסך של 35 מיליון ש"ח, שישולמו בהתאם למועדים ולתנאים הנקובים בהסכם ("הסכם רכישת הזכויות החוזיות"). הסכם רכישת הזכויות החוזיות כפוף לתנאי מתלה שהוארך עד ליום 25 במרס 2023, ואשר התקיים טרם חלוף מועד זה. עד ליום 31 בדצמבר 2022, הועברה מקדמה בסך של 11.7 מיליון ש"ח. ביום 19 במרס 2023 הודיע הצד השלישי לנכסים ובניין, כי לשיטתו הסכם רכישת הזכויות בטל ולא ייכנס לתוקף, הודעה שנכסים ובניין סברה כי אין בה ממש. לאחר דין ודברים ביניהם, ביום 20 בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו הצדדים להסכם רכישת הזכויות החוזיות בתוספת להסכם ("היתוספת"), לפיה הוסדרו מועדי תשלום יתרת התמורה הקבועה בהסכם רכישת הזכויות החוזיות שטרם שולמה לצד השלישי (ללא שינוי בהיקף התמורה כפי שנקבעה בהסכם) והעברת זכויות הצד השלישי לנכסים ובניין, תוך סילוק סופי ומוחלט של כל טענות הצדדים האחד כלפי משנהו בכפוף לקיום הוראות התוספת. לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת מלוא הזכויות בפרויקט בחודש נובמבר 2022, ראה באור 10.א.1.א. להלן.

תביעות

ג.

החברה וחברות הקבוצה מעורבות בתביעות משפטיות או תלויים ועומדים נגדן הליכים משפטיים שונים ("תביעות משפטיות"). העלויות העשויות לנבוע מתביעות משפטיות, מופרשות בדוחותיה הכספיים של החברה או של חברות הקבוצה הרלוונטיות, לפי העניין, רק אם "יותר סביר מאשר לא" (דהיינו, ההסתברות עולה על 50%) שתיווצר חבות הנובעת מאירועי העבר, וסכום החבות ניתן לכימות או להערכה בטווח סביר. סכומי ההפרשות שבוצעו מבוססים על ההערכה של חברות הקבוצה הרלוונטיות, בדבר מידת הסיכון בכל אחת מהתביעות (למעט חלק מן התביעות, שבשל השלב המקדמי של הטיפול בהן לא ניתן להעריך את סיכויי ההצלחה בהן). לענין זה יצוין, כי אירועים המתרחשים במהלך ההתדיינות המשפטית עשויים לחייב ביצוע של הערכה מחודשת של סיכון זה. הערכותיהן של חברות הקבוצה הרלוונטיות בדבר הסיכון, מתבססות הן על חוות דעת יועציהן המשפטיים והן על האומדן של חברות הקבוצה הרלוונטיות, בדבר הסכומים של הסדרי הפשרה הסבירים שחברות אלה צפויות לשאת, אם הסדרי פשרה כאמור יוסכמו על-ידי שני הצדדים. סכומי התביעות שלהלן מוצגים בסכומים נכונים למועד הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות (המשך)

ג. תביעות (המשך)

1. דסק"ש

הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 בדצמבר 2023 אינם כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות נגד דסק"ש. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד דסק"ש כשהן מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	מהות התביעות	סכום התביעה המקורית במיליוני ש"ח
תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית	תביעה נגד החברה, בעל השליטה לשעבר בחברה ודירקטורים ונושאי משרה בחברה, במסגרתה נטען, בין היתר, נגד התנהלותם של המשיבים, בנוגע לאי ביצוע פעולה אקטיבית על-מנת לשמר את מניית דסק"ש במדדים שבהם נסחרה משהחזקות הציבור בה לא עמדו ברף שנקבע ונכנס לתוקפו ביום 1 בפברואר 2018. ביום 20 בדצמבר 2023 הוגשה לבית המשפט בקשה מוסכמת לסיום ההליך בדרך של הסתלקות המבקש מבקשת האישור ("בקשת ההסתלקות") נגד המשיבים, במסגרתה מתבקש בית המשפט לאשר את הסתלקות המבקש מבקשת האישור ולהורות על מחיקת בקשת האישור, על דחיית תביעתו האישית של המבקש ועל פסיקת גמול למבקש ושכר טרחה לבאי כוחו בסכומים שאינם מהותיים. בקשת ההסתלקות כפופה לאישור בית המשפט.	18
תביעות עובדים	תביעות עובדים נגד החברה	1
סך הכל		19

2. תביעות נגד חברות מוחזקות

א. תביעות נגד נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה כשהן מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	יתרת הפרשה	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
תביעות קבלן ביצוע	-	23	23
תביעות רוכשי דירות	-	5	5
תביעות כלליות	1	-	1
סך הכל	1	28	29

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות (מיליוני ש"ח)
עד 100 מיליון ש"ח	23	29

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 18 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ותביעות (המשך)

ג. תביעות (המשך)

2. תביעות נגד חברות מוחזקות (המשך)

א. תביעות נגד נכסים ובניין וחברות בת בבעלותה המלאה (המשך)

3. בהמשך לעסקה לרכישת מניות גב-ים מחברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרון פרנקל ("עסקת הרכישה" ו"פרנקל", בהתאמה), בחודש יוני 2022, ובהמשך לתוצאות הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות גב-ים בחודש מרס 2022, ביום 13 במרס 2022 נמסרה לנכסים ובניין בקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, נגד נכסים ובניין ונגד פרנקל ("הבקשה"). בבקשה נטען, בין היתר, בתמצית, כי הצעת הרכש המיוחדת, שפורסמה לאחר התקשרותה של נכסים ובניין בעסקת הרכישה, בוצעה לאחר שנכסים ובניין למעשה כבר חצתה את רף ההחזקות של 45% מהון המניות של גב-ים ורכשה את השליטה בה (על אף שהצעת הרכש היוותה תנאי מתלה לעסקת הרכישה) וזאת שלא כדין, בחוסר תום לב, תוך שהיא מקפחת את מיעוט בעלי המניות בגב-ים. לאור כך, נטען כי יש ליתן צו המצהיר כי כלל מניות גב-ים שרכשה (כך נטען) נכסים ובניין במסגרת עסקת הרכישה, וכן מניות גב-ים שנרכשו במסגרת הצעת הרכש המיוחדת, הן מניות רדומות (שלא יקנו כל זכויות לנכסים ובניין). לצד הרדמת המניות, התבקש כי כסעד נוסף, יש להורות לנכסים ובניין לרכוש את מלוא המניות המוחזקות על-ידי בעלי המניות מהציבור בגב-ים (על בסיס הערכת שווי הוגן של המניות או בדרך של הצעת רכש מלאה ולרבות השלמת תמורה למי שנענה להצעת הרכש המיוחדת); או לחילופין, לפסוק פיצוי כספי לטובת בעלי מניות המיעוט בגב-ים (שהחזיקו במניותיה ביום 25 בדצמבר 2021). בהתאם להמלצת בית המשפט במסגרת דיון קדם משפט שהתקיים בפניו הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור. להערכת נכסים ובניין, בהתבסס על הערכת עורכי הדין שלה, נוכח השלב המקדמי בו מצוי הדיון בבקשת האישור, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה בצורה מלאה. יחד עם זאת, על-פי הערכת עורכי הדין, בשלב מקדמי זה, רוב הסיכויים (more likely than not) שהבקשה תידחה.

ב. תביעות נגד גב-ים

1. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד גב-ים וחברות מאוחדות שלה כשהן מסווגות בהתאם לקבוצות בעלות מאפיינים דומים:

קבוצת תביעות	יתרת ההפרשה	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
תביעות רוכשי דירות	1	7	8
תביעות שוכרים	-	1	1
סך הכל	1	8	9

2. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים וחברות מאוחדות שלה שבתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות (מיליוני ש"ח)
עד 100 מיליון ש"ח	12	9

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 19 - מכירות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

⁽¹⁾ 2021	⁽²⁾ 2022	2023
מיליוני ש"ח		
32	⁽²⁾ 542	⁽²⁾ 761
44	⁽⁴⁾ 416	344
75	61	-
78	79	26
229	1,098	1,131

השכרת ודמי ניהול מבנים⁽⁵⁾
מכירת דירות, שירותי בניה ומקרקעין⁽⁶⁾
דמי ניהול ויעוץ של בית השקעות⁽³⁾
אחרים⁽³⁾

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. לעיל.
(2) כולל את נתוני גב-ים שאוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
(3) כולל בעיקר פעילויות שמומשו.
(4) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
(5) להלן דמי השכירות המינימליים העתידיים להתקבל בשנים הבאות בגין הסכמי שכירות שבתוקף ליום:

2023	31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח	
670	שנה ראשונה
596	שנה שנייה
485	שנה שלישית
402	שנה רביעית
414	שנה חמישית
1,615	מעל חמש שנים
4,182	

(6) להלן ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בשנים הבאות הקשורות למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו בגין דירות מכורות ליום:

2023	31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח	
45	שנה ראשונה

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 20 - חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו רווח (הפסד) על בסיס השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2023
מיליוני ש"ח		
328 ⁽²⁾	(8)	(38)
16	(2)	(12)
-	(16)	-
344	(26)	(50)

חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הפחתת עודף עלות בגין חברות כלולות הפרשה לירידת ערך

סך הכל רווח (הפסד) על בסיס השווי המאזני, נטו

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. לעיל.
⁽²⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באור 21 - רווח (הפסד) מעליית (מירידת) ערך, ממימוש והפחתת השקעות ונכסים, ודיבידנדים .א. רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
127	5	37
18	-	7
28	-	3
-	851	-
-	322	-
2	1	2
-	4	-
-	-	8
175	1,183	57

רווח ממימוש השקעות בחברות מוחזקות רווח מאובדן השפעה מהותית בחברות כלולות רווח מעליית ערך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד רווח מעליה לשליטה לגב-ים רווח מעסקת קרטיהיל (ראה באור 10.א.3. לעיל) הכנסות דיבידנד וחלוקות מזומן מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד רווח ממימוש נכסים אחר

ב. הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
-	469	883
11	-	-
22	27	10
2	9	-
-	36	-
6	10	-
41	551	893

הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים (ראה באור 7.ב. לעיל) הפסד ממימוש השקעות בחברות מוחזקות הפסד מירידת ערך השקעות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד הפסד מירידת ערך נכסים והשקעות הפסד ממימוש נכסי IDBG הפסד ממדידת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה בשווי הוגן

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 22 - הכנסות והוצאות מימון
א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
⁽¹⁾ 2021	⁽¹⁾ 2022	2023
מיליוני ש"ח		
31	-	3
59	-	7
11	30	108
1	22	10
-	-	69
-	39	4
102	91	201

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים
שינוי חיובי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים נגזרים

הלוואות וחייבים ומכשירים פיננסיים בעלות מופחתת
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית מהלוואות ויתרות חובה לקבל
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב

אחר
רווח נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ

סך הכל הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
⁽¹⁾ 2021	⁽¹⁾ 2022	2023
מיליוני ש"ח		
400	696	692
1	4	4
38	-	-
-	(65)	(68)
-	6	-
-	31	-
15	-	-
1	1	-
2	-	4
457	673	632

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות כולל הפחתת הוצאות נדחות

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין חכירות מימוניות
הפסד בגין החלפת סדרות אגרות חוב
בניכוי עלויות אשראי שהוונג⁽²⁾

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי שלילי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים נגזרים
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים

אחר
הפסד נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ
עמלות
הוצאות מימון אחרות

סך הכל הוצאות מימון

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.4. לעיל.
⁽²⁾ שיעור הריבית ששימש לקבלת סכום עלויות אשראי הראויות להיוון בשנת 2023 : 2.9%-2.1% : 2022 : 3.1%-2.3%.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 23 - עלות המכירות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021 ⁽²⁾	2022 ⁽²⁾	2023	
מיליוני ש"ח			
			עלות אחזקת נכסים⁽¹⁾
9	55	72	הוצאות ניהול נכסים ואחזקה אחרות
1	14	16	משכורות והוצאות נלוות
1	2	5	פחת
1	10	13	מסים עירוניים ודמי חכירה
12	81	106	
			עלות דירות, שירותי בניה ומקרקעין שנמכרו
18	25 ⁽³⁾	36	עלויות בניה
13	26	135	קרקע
-	18	8	אחרות
31	69	179	
			עלויות אחרות⁽⁴⁾
53	51	18	
96	201	303	סך הכל

(1) כולל את נתוני גב-ים שאוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
 (2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. לעיל.
 (3) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
 (4) כולל בעיקר פעילויות שמומשו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 24 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	⁽¹⁾ 2022	⁽¹⁾ 2023
מיליוני ש"ח		
12	17	11
2	7	7
8	12	-
1	2	-
23	38	18

שכר, משכורות והוצאות נלוות
פרסום
עמלות ותמלוגים למשווקים
אחרות

⁽¹⁾ כולל את נתוני גב-ים שאוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
⁽²⁾ 2021	^{(3),(2)} 2022	⁽³⁾ 2023
מיליוני ש"ח		
79	88	62
13	11	11
6	9	7
6	6	5
7	9	6
-	3	4
6	11	5
17	13	9
134	150	109
2	6	10

שכר ומשכורות⁽¹⁾
יעוץ ומשפטיות
שכר דירקטורים
פחת והפחתות
הוצאות נלוות בגין שכירויות
תרומות
ביטוחים
אחרות

⁽¹⁾ כולל שכר בגין תשלום מבוסס מניות
⁽²⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. לעיל.
⁽³⁾ כולל את נתוני גב-ים שאוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.

באור 26 - מסים על ההכנסה
א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
⁽¹⁾ 2021	^{(1),(2)} 2022	⁽²⁾ 2023
מיליוני ש"ח		
35	126	67
-	20	8
35	146	75
71	⁽³⁾ 154	111
-	(2)	-
71	152	111
106	298	186

הוצאות מסים שוטפים
מסים בגין תקופה שוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו
סך הכל הוצאות מסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
שינוי במסים נדחים בגין הפרשים זמניים
מסים נדחים בגין שנים קודמות
סך הכל הוצאות מסים נדחים
סך הוצאות מסים על הכנסה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. לעיל.
⁽²⁾ כולל את נתוני גב-ים שאוחדה לראשונה החל מיום 8 במרס 2022.
⁽³⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבוטאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)
ב. נכסים והתחייבויות מסים נדחים
(1) נכסים והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

סך הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה	ניכויים והפסדים להעברה לצורכי מס	מכשירים פיננסיים	הטבות עובדים	נכסים בלתי מוחשיים	רכוש קבוע
מיליוני ש"ח							
(560)	14	(719)	436	(4)	11	(95)	(203)
(44)	6	80	(148)	1	-	-	17
(45)	-	(71)	27	(1)	-	-	-
(1,292)	-	(1,347)	12	43	-	-	-
113	(50)	-	(45)	-	(8)	95	121
(1,828)⁽¹⁾	(30)	(2,057)	282	39	3	-	(65)
(54)	(8)	(13)	(8)	(24)	(1)	-	-
(37)	-	(16)	7	-	-	-	(28)
59	(7)	-	(24)	-	(2)	-	92
(1)	-	(1)	-	-	-	-	-
(1,861)⁽¹⁾	(45)	(2,087)	257	15	-	-	(1)

תנועה בנכס (התחייבות) מס נדחה
 יתרה ליום 1 בינואר 2022
 שינויים שנוקפו לרווח והפסד
 שינויים שנוקפו לרווח כולל אחר
 תוספות עקב צירוף עסקים
 סיווג לנכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה⁽²⁾
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
 שינויים שנוקפו לרווח והפסד
 שינויים שנוקפו לרווח כולל אחר
 הפסקת איחוד⁽³⁾
 סיווג לנכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2022 ⁽³⁾	2023
מיליוני ש"ח	
23	4
(1,851)	(1,865)
(1,828)	(1,861)

במסגרת נכסי מס נדחים
 במסגרת התחייבויות מס נדחות

(2) ראה באור 10.ב.2. לעיל בדבר סיווג נכסי והתחייבויות פעילות סלקום במסגרת נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה.
 (3) ראה באור 10.ב.3.א. לעיל בדבר מימוש מהדרין.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות מסים נדחים (המשך)

(2) הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפרשים הזמניים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
4,671 ⁽¹⁾	5,030	הפרשים זמניים הניתנים לניכוי
11,548	11,252	הפסדים לצורך מס
16,219	16,282	

⁽¹⁾ סווג מחדש.

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפרשים זמניים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין וכן כי תהיה בעתיד הנראה לעין הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 אין לקבוצה הפרשים זמניים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר היו מצריכים הכרה בהתחייבויות מסים נדחים, בהתחשב בהפסדים מועברים לצרכי מס.

ההפרשים הזמניים האמורים אינם כוללים הפרשים זמניים המתייחסים לחברות בנות של החברה, אשר לקבוצה יכולת לשלוט על אופן ההיפוך שלהם.

ג. שיעורי המס החלים על הכנסות של חברות הקבוצה

שיעור מס חברות הרלוונטי בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23.0%.

המיסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

ד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לאחר החלת מגבלות סעיף 382 של ("IRC" Internal Revenue Code) להערכת נכסים ובניין, היו ל-PBC USA הפסדים להעברה פדרליים בסך של 122 מיליון דולר, והפסדים להעברה במדינת ניו-יורק ובעיר ניו-יורק בסך של 57 מיליון דולר, בכפוף לתנאי הניצול המוגדרים בחוק, הכוללים בין היתר מגבלות זמן לניצול על חלק מהיתרות, שימשו לקיזוז חבות מס בגין הכנסות עתידיות. במידה והפסדים אלה מוגבלים או שלא יהיו זמינים לשימוש הקבוצה בתקופות עתידיות, הדבר עלול להשפיע על תוצאות PBC USA.

לאור שינוי השליטה בחברה בשנת 2020, ורכישות שביצעו מגה-אור ואלקו של מניות דסק"ש, בשנים 2020 ו-2021, בחנה הנהלת נכסים ובניין אירועים של "שינוי בעלות" כאמור בסעיף 382 ל- ("IRC" Internal Revenue Code). שינוי בעלות אלו מכמתים מחדש את היכולת לנצל את ההפסדים להעברה לצרכי מס של PBC USA ומגביל את היכולת של PBC USA להשתמש בהם כדי לקזז את ההכנסה החייבת במס בתקופה של כ- 7 שנים לאחר שינוי הבעלות. למגבלה האמורה השפעה תזרימית בלבד היות והיא מתייחסת לגובה ההפסד המותר בקיזוז כנגד ההכנסה החייבת בכל שנה בנפרד בתקופה של 7 השנים לעיל ואינה מגבילה את סך ההיקף של ההפסד המועבר לשנים הבאות. כמו-כן, במידה שנכס הנדל"ן ממומש מגבלת הקיזוז האמורה אינה תקפה. לאחר תקופה זו, אפקטיבית, המגבלה תוסר.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. התאמה בין סכום המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2023	
מיליוני ש"ח			
699	1,821	(181)	רווח (הפסד) לפני מסים, כמדווח בדוח רווח והפסד
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של הקבוצה
161	419	(42)	מס (חסכון במס) מחושב לפי שיעור המס העיקרי של הקבוצה
			מס (חסכון במס) בגין:
5	-	-	התאמות בגין שיעורי מס שונים בחברות בנות הפועלות בחו"ל
7	-	-	מסים בגין חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן נמכרה או עומדת למכירה
(92)	(104) ⁽³⁾	144	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מסים נדחים
			ניצול הפסדים, הטבות מס והפרשים זמניים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(1)	(45) ⁽³⁾	(22)	הפסדים והטבות שוטפים לצורכי מס בגינם לא הוכר נכס מס נדחה
21	(5) ⁽³⁾	58	והזכויים שלא הוכרה בגינם הטבת מס
-	(2)	-	מסים נדחים בגין הפסדים והטבות מתקופות קודמות שבגינן לא נרשמו
1	3	31	מסים נדחים בעבר
-	20	8	הוצאות שאינן מוכרות
4	(2) ⁽²⁾	9	מסים בגין שנים קודמות
			הפרשים אחרים
106	298	186	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 4.ב.10. לעיל.
 (2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
 (3) סווג מחדש.

1. שומות מס סופיות

- לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2021. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין החברה לבין פקיד שומה למפעלים גדולים לסגירת שומות המס לשנים 2018-2021, כנגד תשלום מס סופי (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 6.5 מיליון ש"ח, אשר נרשם כהוצאות מס בדוח רווח והפסד בשנת 2023.
- בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין נכסים ובניין לבין פקיד שומה למפעלים גדולים לסגירת שומות המס לשנים 2017-2020, כנגד תשלום מס סופי (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 20 מיליון ש"ח, אשר הופרש בדוחותיה הכספיים של נכסים ובניין בשנים קודמות.
- לעיקרן של חברות הקבוצה שומות מס סופיות או הנחשבות סופיות עד וכולל שנות המס 2016-2021.
- דוחות מס שהוגשו עד לתום שנת 2019, נחשבים כשומה סופית לפי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה.

2. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

- לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות, המסתכמים לתאריך הדוח על המצב הכספי ב- 6,352 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 6,373 מיליון ש"ח).
- לקבוצה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות, המסתכמים לתאריך הדוח על המצב הכספי ב- 11,879 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 12,289 מיליון ש"ח).

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך). נכון למועד הדוח, מוחזקת החברה, בין היתר, על-ידי מגה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה) ואלקו בע"מ (המחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של החברה, והינה בעלת עניין בחברה החל מיום 3 ביוני 2021). יצוין, כי לאור העובדה שמגה אור ואלקו נחשבות כבעלות שליטה, לעניין סעיף 268 לחוק החברות, כהגדרת מונח זה בסעיף האמור, וזאת לאור החזקתן בלמעלה מ-25% מהונה המונפק של החברה (מגה אור, החל מיום 20 באפריל 2021, ואלקו, החל מיום 3 ביוני 2021), ביחס לאופן אישור עסקאות בין חברה ציבורית לבעל השליטה בה, בלבד, נבחנות עסקאות של החברה עם מגה אור ו/או אלקו ותאגידיים בשליטתן ו/או עסקאות אחרות של מגה אור ו/או אלקו יש בהן עניין אישי (לרבות תאגידיים בשליטתן כאמור), מסווגות ומאושרות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות.

החברה וחברות בשליטתה מבצעות במהלך העסקים הרגיל שלהן עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין וצדדים קשורים, בכלל זה החברות כאמור מתקשרות, מעת לעת, עם אלקו ו/או מגה אור ו/או תאגידיים בשליטתן, בעסקאות, במהלך העסקים הרגיל שלהן, ובכלל זה, בין היתר: (1) שירותים שחברות הקבוצה מספקות: שירותי תקשורת סלולרית וקווית (2) שירותים המוענקים לחברה ו/או לחברות בשליטתה: שירותי ניהול ותחזוקת נכסים, מכירה ותפעול (ובכלל זה, בין היתר, חשמל, מעליות ומערכות מיזוג אוויר), השכרת ציוד ושטחים, שירותי הפצת חבילות סלולר וכן רכישת תלושי מזון.

העסקאות האמורות, סווגו על-ידי החברה ו/או חברות ציבוריות בשליטתה כעסקאות זניחות שאינן חריגות, וזאת בהתאם לנוהל הקיים בכל אחת מהחברות כאמור בהתאם לתקנה 41(א3) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ו/או בהתאם לקריטריונים הקבועים בנוהל כאמור. לפרטים נוספים אודות נוהל עסקאות זניחות של החברה ראו להלן.

יצוין, כי בשנת 2017 השקיעה אפסילון חיתום כמיליון דולר בקרן להשקעה (Private equity Funds) במקבצי הדיור (Multifamily) של אלקטרה נדל"ן (למיטב ידיעת אפסילון, סך ההשקעות בקרן האמורה (על-ידי כלל המשקיעים) עמד על כ-215 מיליון דולר). ההשקעה מומשה בחודש אוקטובר 2022 נסגרה הקרן ואפסילון חיתום קיבלה לידיה תשלום החזר קרן ודיבידנד בגין השקעתה כאמור.

בנוסף, יצוין, כי בחודש נובמבר 2006, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברה בת שלה) עם Electech Real Estate B. חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן בע"מ ("אלקטרה נדל"ן") ועם צד שלישי בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ("הסכם שיתוף הפעולה"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקמה במאוריציוס חברת PBEL Real Estate Limited ("PBEL RE") המוחזקת על-ידי נכסים ובניין ועל-ידי אלקטרה נדל"ן בשיעור של 45% (כל אחת) כאשר היתרה בשיעור של 10% מוחזקות על-ידי הצד השלישי. PBEL RE הינה חברה כלולה של נכסים ובניין והיא מחזיקה, באמצעות חברות בת, בזכויות בפרויקטים/קרקות בהודו, ביניהן בכ-90.66% מהזכויות ב-"PBEL India" ("PBEL India Private Limited (India) Property Development") חברה הודית משותפת, המחזיקה בפרויקטים / קרקעות בעיר צ'נאי שבהודו, כאשר יתרת החזקות מוחזקות על-ידי שותף הודי מקומי ("השותף המקומי").

יצוין, כי ההתקשרות האמורה (ביחס להסכם שיתוף הפעולה) אושרה, במועד ההתקשרות, כעסקה עם צדדים בלתי קשורים, שכן היא בוצעה טרם הפיכתה של אלקו לבעלת עניין בחברה והיא אינה מהותית ברמת נכסים ובניין. בחודש יוני 2017 נחתם הסכם למכירת זכויותיה של PBEL India בפרויקטים/קרקות בעיר צ'נאי לשותף המקומי ("הרוכש" ו-"ההסכם", בהתאמה), ובמהלך שנת 2019 נחתמו שני תיקונים להסכם בקשר לפיצול שלבי העסקה. בחודש יולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון להסכם בנוגע (בין השאר) להפחתת התמורה בעסקה. לאור כך שההתקשרות נכסים ובניין בעדכון להסכם כאמור מהווה עסקה שלבעלת שליטה בה יש או עשוי להיות ענין אישי בה, אושרה ההתקשרות האמורה, למען הזהירות ומבלי להידרש לשאלת חריגותה של ההתקשרות, בהתאם להוראות תקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון נכסים ובניין.

החלטות עתידיות בקשר עם מימוש זכויות בפרויקטים ו/או קרקעות בהודו וכן החלטות נוספות בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, תמשכנה להיבחן על-ידי נכסים ובניין, אד הוק, ותובאנה לאישור האורגנים המוסמכים של נכסים ובניין, ככל שיידרש, בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים, ראה גם באור 3.1.1.ג. לעיל).

א. עסקאות זניחות שאינן חריגות

(1) ועדת הביקורת של החברה קבעה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברות

מאוחדות וקשורות שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) (1) לתקנות דוחות כספיים. כללים וקווים מנחים אלו משמשים גם לבחינת היקף הגילוי בדוח תקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף") (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות דוחות תקופתיים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל, להלן: "עסקאות בעל עניין"). הכללים המנחים משמשים גם לקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין.

כללים אלה משמשים ביחס לעסקאות בין החברה לצדדים קשורים לחברה ובינם לבין עצמם. הכללים והקווים המנחים הנ"ל עודכנו לאחרונה בחודש מרס 2024.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)
א. עסקאות זניחות שאינן חריגות (המשך)**

(2) לפי מיטב ידיעת החברה, לחברה ולחברות מאוחדות שלה קיימות או היו קיימות עסקאות זניחות, שאינן חריגות, עם בעלי עניין בחברה, עסקאות כאמור בין החברה לצדדים קשורים לחברה ובינם לבין עצמם (לרבות עסקאות משותפות בין חברות בעלות עניין בחברה) במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן יש להן או עשויות להיות להן התחייבויות לביצוע עסקאות כאמור, לרבות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן:

(א) עסקאות רכישה או מכירה של מוצרים, שירותים וחומרי גלם (כגון מוצרי ושירותי תקשורת, שירותי אחסון נתונים ושירותי אתר גיבוי חלופי, תלושי מזון ומוצרי מדף אחרים, לרבות עמלות בגין עסקאות ושירותים כאמור); (ב) עסקאות שכירות של נכסי מקרקעין (לרבות שכירות משנה) ושירותי ניהול נכסים; (ג) פריסת תשתית סיבים אופטיים.

יצוין, כי בתקופת הדוח ועד מועד אישור הכללים והקווים המנחים בחודש מרס 2024, כללו הכללים והקווים המנחים הנ"ל סוגי עסקאות נוספים (כמפורט בבאור 31.א.2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2022), במסגרתם אישרו החברה וחברות מאוחדות שלה עסקאות זניחות במהלך שנת 2023 עם בעלות עניין בחברות קבוצת דסק"ש, לרבות החברה בתקופות הרלוונטיות לבאור זה.

(3) בהתאם לאמות המידה והכללים המנחים שהיו בתוקף בתקופת הדוח, בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה (קרי - היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה) תחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% או שהיקף העסקה אינו עולה על סך של 9.6 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה מעת לעת במדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת 2024). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד סכום זה על 9.6 מיליון ש"ח ("סכום תקרת הזניחות").

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה: (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה; (ב) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח / ההפסד מהעסקה מול הרווח השנתי (קרי לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים, מבוקרים או סקורים, של החברה.

לעניין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/הפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט; ובנוסף היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה; (ג) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההוצאות התפעוליות או ההכנסות (כולל מפעילות מופסקת) ממכירות של מוצרים או שירותים, לפי העניין, בארבעה רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים, מבוקרים או סקורים, של החברה.

ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. כך לדוגמה, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה יחשבו דמי השכירות השנתיים המשולמים. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% או שהיקף העסקה לא יעלה על סכום תקרת הזניחות. בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך למשל, עסקת בעל עניין לא תיחשב כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת. עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה פרטית מוחזקת של החברה, שהחברה אינה צד לה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה (בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים). עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה המוחזקת כלא זניחה או שלא סווגה על-ידי החברה המוחזקת ככלל, תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)
א. עסקאות זניחות שאינן חריגות (המשך)
(3) (המשך)**

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות אמות מידה וכללים מנחים אלו על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. לפעולותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, לרבות הבחינה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה.

בהתאם לזאת, בחודש מרס 2024 הוצגו בפני ועדת הביקורת של החברה הבחינה המדגמית, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, כדלקמן: הוצגה רשימה של סוגי עסקאות אותן ביצעה החברה וחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה בשנת 2023 עם בעלי עניין וחברות קשורות בתקופה הרלוונטית, לרבות שם הצד הקשור ו/או בעל העניין, מהות ההתקשרות וסכום העסקה או העסקאות בשנה האמורה. כן בוצע ניתוח מדגמי של עסקאות כאמור בהשוואה להצעות מחיר, ככל שנדרש, או אישורים שהתקבלו מהצד הקשור בעת בחינת העסקאות הנדונות או במסגרת אישור שנתי. ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הוראות הנוהל המתואר לעיל מידי שנה בשנים לב לעסקאות בעלי העניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות, והוא יהיה טעון את אישור ועדת הביקורת לפחות אחת לשנה.

סיווגה של עסקה כזניחה נערך בהתאם לנוסח אמות המידה והכללים המנחים הנ"ל כפי שהיו בתוקף במועד ההתקשרות בה, לפי העניין. (4)

בבאור זה, לשם זיהוי בעלי עניין וזיהוי עסקאות עם צדדים קשורים או עסקאות בהם קיים עניין אישי לבעלי עניין לא הובאו בחשבון ככלל עסקאות עם צדדים שלישיים בשל עצם העובדה שניירות ערך של אותם צדדים שלישיים הוחזקו על-ידי גופים מוסדיים שהיו חלק מהקבוצה (עד לחודש פברואר 2023) במסגרת החזקות שאינן נוסטרו (כגון קופות גמל, קרנות נאמנות), ולכן גם לא נכללים בבאור זה פרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים שלישיים כאמור.

כמו-כן בבאור זה לא ניתן גילוי לעסקאות עם חברות מאוחדות שאינן מקבלות ביטוי בדוחות כספיים מאוחדים אלה (למעט עסקאות חריגות שאירעו בשנת 2023 או שהינן מתמשכות).

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שההתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח

1. (א) הסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים

ביום 29 באוגוסט 2019 (וכפי שעודכן ביום 26 בנובמבר 2019) אישרה ועדת הביקורת של החברה¹ (כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה ולנושאי המשרה בחברה עניין אישי בה) את התקשרות החברה עם נכסים ובניין, גב-ים ואלרון, בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהם העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב, על-פי הסכם שכירות שבו התקשרה החברה עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ, לשכירות משרדים וחניות ("המושכר"), לתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, וסיומה עם תום 15 שנים עם אפשרות לשתי תקופות אופציה (כ- 5 שנים כל אחת) ("ההסכם השכירות").² ההסכם מסדיר את אופן חלוקת עלויות המושכר, העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה, באופן שמשקף את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים להסכם זה בשטחים המושכרים ("ההסכם חלוקת הוצאות").

בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מחודש אוגוסט 2021 את התקשרותה של החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם נכסים ובניין ("ההסכם השירותים"), כמפורט בבאור 27.1.ב. (ב) להלן, עודכן ההסכם חלוקת הוצאות באופן בו החברה ונכסים ובניין ייחשבו כצד אחד לעניין חלוקת תשלום הוצאות המשותפות בין הצדדים להסכם זה, ויישאו בהוצאות המשותפות בהתאם ליחס הקצאת עלות השירותים, כהגדרתו בהסכם השירותים (נכון למועד ההתקשרות, 50% דסק"ש, 50% נכסים ובניין), וזאת ללא שינוי במנגנון חלוקת הוצאות ביחס להסכם חלוקת הוצאות הקיים. יצוין, כי הנ"ל חל, בין היתר, גם על התחשבות בין דסק"ש ובין נכסים ובניין בקשר עם ההסכם שכירות משנה בו התקשרה דסק"ש עם שוכר משנה שאינו קשור לחברה, ביחס למחצית השטח המושכר (שהינו השטח המקסימלי האפשרי בהתאם להסכם השכירות להתקשרות בהסכם לשכירות משנה), החל מיום 1 בינואר 2022.

1 אישור כאמור התקבל גם על-ידי החברות המשתתפות האחרות, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים שלהן, ולפי העניין.
2 יצוין, כי במועד ההתקשרות כלל ההסכם חלוקת הוצאות גם אי די בי פתוח חברה לפתוח בע"מ, אשר לגביה, היה ההסכם בתוקף עד ליום 25 בספטמבר 2020. לפרטים נוספים ראה באור 31.1.ב. (ב) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2022.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

1. (א) הסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים (המשך)

כל אחד מהצדדים להסכם חלוקת ההוצאות יישא בעלויות המושכר בגין חלקו בשטחי המשרדים והחניית המיוחס לו על-פי תשריט, בהתאם לתנאי הסכם השכירות. עלויות המושכר בגין השטחים המשותפים, אשר ישמשו את כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות והוצאות נילוות (כגון: ניקיון, ביטוח, שירותים לוגיסטיים, שירותי מטבח ותחזוקה שוטפים) תשולמנה על-ידי הצדדים בהתאם ליחס שבין מספר העובדים המועסקים על-ידי כל צד בשטחי המשרדים לבין כלל העובדים המועסקים על-ידי כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות בשטחי המשרדים, מבלי להביא בחשבון את צוות העובדים שמשרת את כל הצדדים בשטחי המשרדים (כגון: לוגיסטיקה, צוות ניקיון ותחזוקה שוטפת). כן, הוסדרה חלוקת עלויות המושכר בגין נושאי משרה ועובדים אשר מכהנים / עובדים, לפי העניין, במספר חברות שהינן הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות. בנוסף יישאו הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות, על-פי חלקם היחסי כמפורט לעיל, בעלויות עבודות התאמה בשטחי המשרדים, לרבות התשלומים לקבלני הביצוע, רכישת ריהוט, מוצרי חשמל וציוד אחר, וכן בעלויות שירותי ייעוץ, ניהול ופיקוח. עבור התקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 ביוני 2021 ועבור התקופה שמיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021, בשנת 2022 ובשנת 2023 חלקה של החברה (50%) בדמי שכירות ובתשלומים נלווים כמפורט לעיל, הסתכם ב- 1.7 מיליון ש"ח, 0.8 מיליון ש"ח, 1.4 מיליון ש"ח ו-1.4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאמה (וזאת מבלי להיכנס לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה שלנושאי המשרה בחברה יש בה עניין אישי) עדכון להסכם חלוקת ההוצאות באופן המשקף בין היתר, את בקשתה של גב-ים לחזור ולעשות שימוש במושכר החל מיום מחודש דצמבר 2022, ובהתאם לשאת בדמי הניהול (בתוקף מחודש דצמבר 2022) ובמלוא עלויות המושכר בהתאם להוראות הסכם חלוקת ההוצאות (בתוקף מחודש פברואר 2023), בעוד שאלרון הביעה נכונות להעביר את משרדה מהמושכר, להפסיק לעשות בו שימוש ולשאת בתשלומים בגין הוצאות משותפות במושכר (למעט תשלומים מסוימים שנקבעו בין הצדדים בעדכון להסכם כאמור; בתוקף מחודש דצמבר 2022).

2. (ב) הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים)

ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביום 16 באוגוסט 2021) את התקשרותה של החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) ("ההסכם") עם נכסים ובניין, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024 ("תקופת ההסכם"). ההסכם נכנס לתוקפו במועד קבלת אישור רשות המיסים כמפורט להלן והוא חל באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 ביולי 2021. בחודש יולי 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים להעברת העובדים (בצירוף הבעלות בקופות החיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים בקשר לעובדים אלו), אשר הפכו להיות עובדי החברה תוך שמירה על רצף זכויות ודסק"ש נושאת ביחס אליהם בכל העלויות ו/או ההתחייבויות הנובעות מיחסי עובד מעביד על-פי דין או על-פי תנאי העסקתם או על-פי נוהג, ככל שחל, בגין התקופה שלאחר מועד העברתם לחברה. במסגרת ההסכם מספקת החברה לנכסים ובניין באמצעות נותני שירותים אשר מונו על-ידי החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי (למעט ביחס לתפקיד מנכ"ל נכסים ובניין) בכפוף להיותם בעלי יכולת, ידע וניסיון לצורך העמדת השירותים המשותפים ("נותני השירותים"), שירותים משותפים של נושאי משרה שונים ובכלל זה, בין היתר, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל חשבונות, סמנכ"ל ייעוץ משפטי ומזכירות חברה וכן שירותי סיוע וייעוץ בנושאים שונים, לרבות, חשבונות, מימון, גזברות, שירותים כלכליים וחשבונאיים, מחלקה משפטית ומזכירות חברה, שירותי ציוד, ייעוץ עסקי וניהולי, דיווחים לרשויות בישראל, שירותי ניהול, תכנון, תקציב, אסטרטגיה ופיתוח עסקי, הנהלת חשבונות, חשבונות שכר, מזכירות ואדמיניסטרציה ומנהלה וכן שירותי מחשוב ("השירותים המשותפים"). דסק"ש מספקת לנכסים ובניין בתקופת ההסכם, את השירותים המשותפים בהיקף שנדרש באופן סביר לביצועם, כפי שנקבע מעת לעת על-ידי האורגנים המוסמכים בנכסים ובניין על-פי צרכיה.

ההסכם מסדיר את חלוקת היקף המשרה ועלות התגמול הכוללת של נותני השירותים (עלות מעביד בגין הוצאות השכר, לרבות תנאים סוציאליים ונלווים ומענקים, אם וככל שישולמו). בה תישא דסק"ש בפועל בכל רבעון קלנדר ("עלות התגמול לנותני השירותים") בין הצדדים, באופן שנכסים ובניין נושאת ב-50% מעלות התגמול לנותני השירותים ודסק"ש נושאת ב-50% מעלות זו ("יחס הקצאת השירותים"). מענקים לנושאי משרה משולמים על-ידי כל חברה בנפרד, לפי פרמטרים שנקבעים על-ידי החברה הרלוונטית, כמו גם תגמול הוני. בהתאם לכך, בתמורה לקבלת השירותים, משלמת נכסים ובניין לדסק"ש תשלום רבעוני בסך השווה למכפלה של יחס הקצאת השירותים בסך עלות התגמול לנותני השירותים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

1. (המשך)

(ב) הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) (המשך)

כן נקבע, כי אחת לכל שנה קלנדרית (החל מחלוף שנה ממועד אישור ההסכם על-ידי האסיפה הכללית של נכסים ובניין), יקיימו ועדות הביקורת של נכסים ובניין ושל דסק"ש דיון, במסגרתו תבחן כל אחת מהן את היקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לנכסים ובניין ובכלל זאת - כי היקף השירותים המשותפים (משוקלל שנתי וביחס לכלל נותני השירותים המשותפים) לא חרג מיחס הקצאת השירותים, וזאת, בשים לב, בין היתר, להיקף ומאפייני פעילותן של נכסים ובניין ושל דסק"ש (לפי העניין) בתקופה האמורה. במסגרת בחינה שנתית זו מתבצעת בשתי החברות בדיקה, ברמה מחלקתית, ביחס להיקף העבודה שהושקע בפועל עבור כל אחת מהחברות המתקשרות, עלויות השירותים וכן חלוקת העלויות בין נכסים ובניין ובין דסק"ש הנגזרת מהיקפי העבודה והעלויות של נותני השירותים כאמור. ככל שתחול חריגה מן השיעור שהוסכם במסגרת הסכם זה (50% נכסים ובניין ו-50% דסק"ש), יפעלו הצדדים לעדכון הסכם השירותים ככל שיידרש, בהתאם להוראות ההסכם. מובהר, כי ככל שיחול שינוי בהיקף השירותים המשותפים שדסק"ש העמידה בפועל לנכסים ובניין, באופן בו חלה חריגה בשיעור שאינו עולה על 20% מיחס הקצאת השירותים, אישור יחס הקצאת השירותים המעודכן יובא לאישור ועדת הביקורת של נכסים ובניין וועדת הביקורת של דסק"ש בלבד. יצוין, כי בחודשים מרס 2023 ומרס 2024, בחנה ועדת הביקורת של החברה את היקף השירותים המשותפים שהחברה העמידה בפועל לנכסים ובניין והחליטה להותיר את יחס הקצאת השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין ביחס של 50%, עבור כל אחת מהחברות.

כמו-כן, על-פי ההסכם קביעת ואישור תנאי הכהונה וההעסקה של נותני השירותים שהינם נושאי משרה (לרבות תיקונים ועדכונים שלהם ככל שיהיו מעת לעת), ייעשו ככלל לפי שיקול דעתה הבלעדי של דסק"ש, בכפוף לכך שהקביעה ו/או התיקון ו/או העדכון יהיו בשיעור שלא יעלה על 10% מהעלות הכוללת של תנאי הכהונה והעסקה של נותני השירותים כאמור במועד ההתקשרות בהסכם ושהתנאים המעודכנים עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה. קביעה ו/או התיקון ו/או העדכון בשיעור העולה על 10% במועד ההתקשרות בהסכם כאמור, יובא לאישור האורגנים המוסמכים של דסק"ש ונכסים ובניין. כן נקבע בהסכם, כי קודם לקביעה ואישור ו/או תיקון ו/או עדכון כאמור ו/או התקשרות חדשה בקשר לתנאי כהונה והעסקה של מי מנותני השירותים שהינם נושאי משרה, כפי שיהיו מעת לעת (האמור לא יחול על קביעת יעדים למענקים לנושאי משרה, אשר מבוצעים על-ידי כל אחת מהחברות באופן עצמאי ומשולמים בנפרד כאמור לעיל) תקיים ועדת התגמול של דסק"ש היוועצות לא מחייבת עם ועדת התגמול של נכסים ובניין ותביא בחשבון גם את דעתה של זו (ללא חובה לקבל את דעתה של נכסים ובניין) במסגרת השיקולים הנבחרים על-ידיה בקשר לכך וכל זאת בכפוף לכך שהאמור תואם את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של דסק"ש ונכסים ובניין (כפי שתהיה מעת לעת) ואינו חורג מהגבולות הקבועים במדיניות התגמול (למעט האפשרות לחרוג ממנה בהתאם לאישורים הנדרשים לפי דין).

ההתקשרות בהסכם אושרה על-ידי האסיפה הכללית של נכסים ובניין בחודש ינואר 2022. עלות התגמול הכוללת של החברה לנותני השירותים בגין התקופה מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021, בשנת 2022 ובשנת 2023 הסתכמה לסכום של כ-2.9 מיליון ש"ח, כ-6.9 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (א) ביטוח אחריות נושאי משרה

פוליסות 2021-2022

ביום 18 בנובמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1.ב.1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת), לתקופה שמיום 20 בנובמבר 2021 ועד וכולל ליום 30 בנובמבר 2022 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה ולחברות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 15 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("פוליסת 2021-2022"), בתוספת הוצאות ההתגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך כל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור. ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה הינה 150 אלפי דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלפי דולר; או על 350 אלפי דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). הפרמיה ששילמה החברה בגין פוליסת 2021-2022 לתקופת הביטוח בגבול אחריות של 15 מיליון דולר הינה בסך של כ-956 אלפי דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees)) (סכום הפרמיה כאמור הינו בדומה לסכום הפרמיה ששילמה החברה בשנה שקדמה לתקופת הביטוח).

בהמשך לאישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 6 בדצמבר 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1.ב.1 לתקנות ההקלות, ביום 23 בדצמבר 2021, הרחיבה החברה את גבול האחריות של פוליסת הביטוח בסך של 5 מיליון דולר נוספים מעל 15 מיליון דולר בתוספת פרמיה שנתית בסך של כ- 275 אלפי דולר ארה"ב.

פוליסות 2022-2024

ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1.ב.1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת), לתקופה של בין 15 חודשים ל- 17 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2022 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה ולחברות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("הפוליסה"), בתוספת הוצאות ההתגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך הכל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור. ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה הינה 150 אלפי דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלפי דולר; או על 350 אלפי דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). ביום 24 בנובמבר 2022 התקשרה החברה בפוליסה כאמור לתקופה החל מיום 1 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 באפריל 2024. הפרמיה השנתית ששילמה החברה בגין הפוליסה הינה בסך של 325 אלפי דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees)) (סכום הפרמיה השנתית ששילמה החברה בשנה שקדמה לתקופת הביטוח, בגבול אחריות של 20 מיליון דולר, היה 1,195 אלפי דולר). ביום 4 ביוני 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את הארכת פוליסת הביטוח של החברה (המסתיימת ב-30 באפריל 2024) עד וכולל ליום 31 במאי 2024 וקבעה כי הארכת הפוליסה כאמור הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. הארכת הפוליסה בוצעה בתמורה לדמי ביטוח יחסיים בגין התקופה הנוספת בת חודש ימים (פרו-רטה בהתאם לעלות פוליסת הביטוח בתקופת הביטוח), עד וכולל ליום 31 במאי 2024 (חלף 30 באפריל 2024). הארכת פוליסת הביטוח כאמור ותנאיה, נעשתה בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1.ב.1 לתקנות ההקלות.

שיפוי נושאי משרה (ב)

בהתאם לאישור אסיפה כללית של החברה מיום 24 בנובמבר 2011 (לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה), העניקה החברה כתבי שיפוי לדירקטורים בחברה, לנושאי משרה בחברה שהם או קרוביהם היו באותה עת בעלי שליטה בה, וכן לנושאי משרה אחרים בחברה שבעלי השליטה בה באותה עת היו עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכניהם ו/או שיכהנו בה מעת לעת. בנוסף, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מחודש נובמבר 2011, נתנה החברה כתבי שיפוי לנושאי משרה נוספים שלה. סכום השיפוי המרבי, בהתאם לכתבי השיפוי החדשים, הינו סכום כולל השווה לשיעור 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שיהיו ידועים לפני תשלום השיפוי בפועל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

(ב) שיפוי נושאי משרה (המשך)

סך כל תגמולי ביטוח שהחברה תקבל מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתבי השיפוי, אינם נכללים במסגרת מגבלת סכום השיפוי המרבי האמור. בהתאם, במקרים שבהם תגמולי ביטוח ישולמו לחברה במסגרת פוליסת אחריות נושאי משרה ויועברו על-ידי החברה לנושאי משרה בה, אותם תשלומים מועברים לא יקטינו את סכום השיפוי המרבי האמור (לפרטים בדבר ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה, ראו סעיף ב.2. (א) לעיל).

ביום 30 באפריל 2019, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של דסק"ש מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לתקופה של שלוש שנים נוספות, בנוסח זהה לכתב השיפוי שהיה קיים בחברה, החל מיום 23 במאי 2019.

ביום 26 באוגוסט 2021, אישרה ואישררה האסיפה הכללית של בעלי המניות של דסק"ש הענקת כתבי שיפוי, בנוסח זהה לכתב השיפוי הקיים בחברה, למר צחי נחמיאס, יו"ר הדירקטוריון של החברה ובעל השליטה במגה אור, ולמר מיכאל (מייקי) זלקינד, דירקטור בחברה ובעל השליטה (במשותף) באלקו, אשר הינם בעלי המניות העיקריים בחברה ואשר הינם גם בעלי שליטה בחברה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות ולצורך הפרק של עסקאות עם בעלי עניין בלבד (בהיותן בעלות מניות המחזיקות 25% ממניות החברה (באין החזקה אחרת העולה על 50% ממניותיה), וזאת החל מיום 1 באפריל 2021 ומיום 16 ביוני 2021 (מועדי תחילת כהונתם של מר נחמיאס ומר זלקינד כדירקטורים בחברה), בהתאמה. ביום 12 במרס 2024 וביום 14 במרס 2024 בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת כתב שיפוי הזהה לנוסח כתב השיפוי של כלל נושאי המשרה בחברה, לנושאי משרה בחברה מקרב ו/או מטעמם של בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או לקרוביהם, וכן לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי פטור להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, וזאת החל מיום 1 באפריל 2024. יובהר, כי הענקת כתב השיפוי כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. נכון למועד זה, הענקת כתב השיפוי רלוונטית לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס ומיכאל (מייקי) זלקינד.

יצוין כי בעלי שליטה קודמים בחברה ו/או קרוביהם, שאינם מועסקים בה, שכיחנו בעבר כדירקטורים או כנושאי משרה אחרים בחברות בנות ו/או קשורות של החברה קיבלו מחברות מסוימות מביניהן כתבי שיפוי, כמקובל באותן חברות. חברות בת של החברה נתנו מכתבי שיפוי לנושאי משרה שלהן. מכתבי שיפוי אלה הוגבלו לאירועים מסוימים, וסך השיפוי המרבי הוגבל אף הוא. כמו-כן, אישרו אסיפות כלליות של חברות נוספות בקבוצה אף הן, לאור שינויים בחקיקה כאמור, כתבי שיפוי חדשים לדירקטורים ולנושאי משרה בהן, לרבות כאלו שהינם בעלי שליטה בהן או קרוביהם, או שבעלי שליטה בהן עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם.

(ג) פטור נושאי משרה

במסגרת מדיניות התגמול של החברה (אשר אושרה לאחרונה ביום 1 בפברואר 2022 על-ידי האסיפה הכללית של החברה, כפי שתוקנה ביום 9 באוקטובר 2023) נקבע, כי כתבי פטור שיינתנו על-פיה לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

ביום 26 באוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של דסק"ש הענקת כתבי פטור, בנוסח זהה לכתבי הפטור של כלל נושאי המשרה בחברה, למר צחי נחמיאס, יו"ר הדירקטוריון של החברה ובעל השליטה במגה אור, ולמר מיכאל (מייקי) זלקינד, דירקטור בחברה ובעל השליטה (במשותף) באלקו, אשר הינם בעלי המניות העיקריים בחברה ואשר הינם גם בעלי שליטה בחברה כמשמעות מונח זה בסעיף 268 לחוק החברות ולצורך הפרק של עסקאות עם בעלי עניין בלבד (בהיותן בעלות מניות המחזיקות 25% ממניות החברה (באין החזקה אחרת העולה על 50% ממניותיה), וזאת החל מיום 1 באפריל 2021 ומיום 16 ביוני 2021 (מועדי תחילת כהונתם של מר נחמיאס ומר זלקינד כדירקטורים בחברה), בהתאמה. ביום 12 במרס 2024 וביום 14 במרס 2024 בהתאמה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת כתב פטור הזהה לנוסח כתב הפטור של כלל נושאי המשרה בחברה, לנושאי משרה בחברה מקרב ו/או מטעמם של בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או לקרוביהם, וכן לנושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי פטור להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, וזאת החל מיום 1 באפריל 2024.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

2. ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי, כתבי פטור מאחריות לנושאי משרה ותשלום גמול דירקטורים (המשך)

(ג) פטור נושאי משרה (המשך)

יובהר, כי הענקת כתב הפטור כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. נכון למועד זה, הענקת כתב הפטור רלוונטית לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס ומיכאל (מייקי) זלקינד.

(ד) גמול דירקטורים

(1) ביום 19 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה בחודש מרס 2019), בהתאם לתקנות ההקלות, תשלום גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, לרבות דירקטורים חיצוניים, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא בעל שליטה בחברה ו/או קרובו (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, החל מיום 18 באפריל 2019. גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור כאמור בעד כהונתו הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגובה ה"סכום המרבי" כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") בהתאם לסיווגו של כל דירקטור כאמור כדירקטור מומחה או כדירקטור שאינו מומחה ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה (היינו בהתאם להונה העצמי בשנת הכספים הקודמת), הכל כפי שיחול באותו פרק זמן על-פי תקנות הגמול. גמול דירקטורים לדירקטור המועסק או נותן שירותים בשכר לבעל שליטה בחברה או לחברה בשליטת בעל השליטה בחברה, שאינה החברה או חברה בשליטת החברה, ישולם לגורם עליו יורה המעסיק או החברה המקבלת שירותים כאמור, למעט אם ניתנה הוראה אחרת על-ידי דירקטור כאמור. החברה לא תשלם גמול דירקטורים לדירקטורים שיועסקו בשכר (שאינו גמול דירקטורים) בחברה או בחברה בשליטתה או שיהיו זכאים לתגמול נפרד (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטור) מהחברה או מחברה בשליטתה בעד מילוי תפקיד בה, כל עוד יועסקו בשכר או יהיו זכאים לתגמול נפרד כאמור.

(2) ביום 22 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 21 במרס 2022, בהתאם לתקנות ב1(3) ו-א1(2) לתקנות ההקלות, הענקת גמול לכלל הדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא מקרב ו/או מטעם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) או שלבעלי השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, ביסכום המירבי בהתאם לתקנות הגמול, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, החל מיום 17 באפריל 2022, וזאת, בתנאים זהים לאלו שנקבעו בהחלטתו מיום 19 במרס 2019 כמפורט לעיל. נכון למועד זה, ההחלטה האמורה נוגעת לדירקטורים: ה"ה צחי נחמיאס (יו"ר הדירקטוריון) ומיכאל זלקינד.

(3) בשנים 2023, 2022 ו-2021 קיבלה החברה מחברות מוחזקות שלה גמול דירקטורים, בגין כהונה של בעלי עניין בה כדירקטורים באותן חברות, בסך כולל של 359 אלפי ש"ח, 435 אלפי ש"ח ו-656 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(4) חברות מוחזקות שונות של החברה משלמות לדירקטורים שלהן גמול, שהינו בהתאם לתקנות הגמול, ובין הדירקטורים המכהנים בהן נמנים גם דירקטורים של החברה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שההתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

3. מינוי מנכ"לית לחברה ואישור תנאי כהונתה והעסקתה

ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון דסק"ש, בהתאמה, את תנאי כהונתה והעסקתה של גב' נטלי משען-זכאי, מנכ"לית החברה. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה לרבות, את נשיאת החברה ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתה של גב' משען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים כאמור.

תנאי כהונה והעסקה של מנכ"לית החברה, אושרו בחודש אפריל 2022, על-ידי האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין. בחודש אוגוסט 2022, החליטו האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין, לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בכל אחת מהחברות, לאשר עדכון למחיר המימוש של האופציות שהענקתן אושרה לגב' משען-זכאי, כמנכ"לית החברה, על-ידי האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין בחודש באפריל 2022. תנאי הכהונה והעסקה כפי שאושרו הם כדלהלן: (1) היקף המשורה: בהתאם ליחס הקצאת השירותים (למועד זה - 50%) כפי שנקבע במסגרת הסכם השירותים והחברה תישא במחצית עלויות העסקה בהתאם להסכם השירותים כאמור (למעט ביחס לתגמול ההוני ולמענק השנתי), כמפורט בסעיף ב.1. (ב) לעיל; (2) תקופת העסקה: המנכ"לית מועסקת על-ידי דסק"ש לתקופה בלתי קצובה החל מיום 1 ביולי 2022 או מועד מוקדם יותר ככל שיסכימו על כך הצדדים מראש; (3) שכר קבוע: שכר היסוד החודשי הינו בסך של 120 אלף ש"ח. המשכורת צמודה לעליית מדד (כאשר המדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד תחילת הכהונה בפועל); (4) תנאים נלווים: המנכ"לית זכאית לתנאים סוציאליים ונלווים המקובלים בדסק"ש, וכן ביטוח אובדן כושר עבודה. בנוסף, המנכ"לית זכאית לרכב מדרגה כפי שיהיה נהוג בחברה מעת לעת לגבי מנכ"ל, גילום מס בגין שווי הרכב, והחברה נושאת בכל ההוצאות בגין התחזוקה והשימוש ברכב (ביטוח, דלק וכיו"ב) וכן לטלפון נייד וגילום שווי המס בגין השימוש בטלפון הנייד ולתנאים נלווים נוספים כמקובל בחברה; (5) רכיב משתנה - מענק שנתי: המנכ"לית זכאית לבונוס שנתי החל משנת 2022 (באופן יחסי לתקופת הכהונה במהלך שנה זו), שלא יעלה על 9 משכורות חודשיות (ברוטו), כאשר למעט היקף של עד 3 משכורות (ברוטו) שיכול ויהא מבוסס על שיקול דעת, המענק השנתי יהא מבוסס על יעדים מדידים אשר יאושרו מידי שנה בהתאם להוראות מדיניות התגמול של דסק"ש ובהתאם לתוכניות העבודה והאסטרטגיה של החברה. זכאות המנכ"לית למענק המשתנה הינה בכפוף לתנאי הסף הקבועים במדיניות התגמול של החברה, כפי שתהא בתוקף מעת לעת. יובהר, כי בהתאם לאישור האסיפה הכללית של נכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה של המנכ"לית, נכסים ובניין נושאת בחלקה היחסי המהווה מכפלה של יחס הקצאת השירותים המיוחס לנכסים ובניין בהסכם השירותים, בתקרת המענק השנתי הקבועה בהסכם העסקתה של המנכ"לית, וזאת על-פי יעדים מדידים כפי שמאושרים על-ידי האורגנים המוסמכים בנכסים ובניין; (6) תגמול הוני, אשר אושר על-ידי האסיפה הכללית בחודש אוגוסט 2022, הכולל 711,169 אופציות הניתנות למימוש ל-711,169 מניות רגילות של החברה המהוות (בהנחה תיאורטית של מימוש מלא) כ-0.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בניכוי מניות רדומות) (כ-0.49% בדילול מלא), במחיר מימוש של כל אופציה בסך של 7.34 ש"ח ו-22,217 אופציות הניתנות למימוש ל-22,217 מניות רגילות של נכסים ובניין, המהוות (בהנחה תיאורטית של מימוש מלא) כ-0.3% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין (כ-0.3% בדילול מלא), במחיר מימוש של כל אופציה, בסך של 275.8 ש"ח, שיוענקו ב-5 מנות כמפורט להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שהתקשרות בהן היתה בשנת 2023 או במועד מאוחר לסוף תקופת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהינן בתוקף במועד הדוח (המשך)

3. מינוי מנכ"לית לחברה ואישור תנאי כהונתה והעסקתה (המשך)
 כל אחת ממנות האופציות תהיה ניתנת למימוש עד לתום 6 שנים ממועד תחילת הכהונה. האופציות הוענקו ב- 5 מנות כמפורט להלן:

מועד הבשלה	אחוז מסך האופציות	
שנה ממועד תחילת הכהונה	20%	מנה ראשונה
שנתיים ממועד תחילת הכהונה	20%	מנה שניה
שלוש שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	מנה שלישית
ארבע שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	מנה רביעית
חמש שנים ממועד תחילת הכהונה	20%	מנה חמישית

(1) מחירי המימוש יהיו כפופים להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים, מניות הטבה, הנפקת זכויות, פיצול ואיחוד מניות.
 (2) האופציות יהיו ניתנות למימוש מימוש תמורת הקצאת מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי שמגלמות האופציות במועד ההודעה על המימוש ("Cashless").

שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות החברה ולמניות נכסים ובניין, נכון למועד אישור האסיפה הכללית של החברה ונכסים ובניין הינו 2.1 ו-3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S. כל אחת מהחברה ונכסים ובניין, נושאת לבדה בחלקה בהטבה של התגמול ההוני שלה כאמור. (7) סיום ההסכם והודעה מוקדמת: כל צד יהיה רשאי, בכל עת, להודיע, חד צדדית, למשנהו על סיום הסכם ההעסקה, בהודעה מוקדמת של ששה חודשים בכתב; (8) הסכם ההעסקה כולל הוראות בדבר שמירת סודיות, ובדבר אי תחרות וזכויות קניין רוחני. כמו-כן, מתוקף מעמדה של מנכ"לית החברה כנושאת משרה בחברה, המנכ"לית נכללת בהסדרי הביטוח, השיפוי והפטור המקובלים בחברה, וזאת בהתאם להחלטות קודמות של החברה.

4. הסכמים לביצוע עבודות בפרויקטים שונים

נכון לתום שנת 2023, חתומה גב-ים וחברות מאוחדות קשורות שלה עם חברות מקבוצת אלקו, על 7 הסכמים לביצוע עבודות בפרויקטים שונים של גב-ים, בהיקף כספי כולל של 409 מיליון ש"ח, אשר נחתמו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק. התקשרויות אלו אושרו על-ידי וועדת הביקורת של גב-ים או על-ידי מנכ"ל גב-ים בסמוך למועדי ההתקשרויות בהסכמים האמורים. בגין ההתחייבויות האמורות נכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 השקעות בסך כולל של 164 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 65 מיליון ש"ח).

5. השהיית משא ומתן לעסקת מיזוג

ביום 24 באפריל 2023 פנה דירקטוריון החברה לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין, כאשר בעלי מניות החברה יקבלו בתמורה להחזקותיהם תמורה במניות נכסים ובניין על-פי יחס החלפה שיקבע ("עסקת המיזוג"). בחודש אוגוסט 2023, לאחר בחינת חלופות שונות על-ידי החברה ונוכח המורכבות שהיתה כרוכה בביצועה של עסקת המיזוג באותה עת, בין היתר, נוכח תנאי השוק, הודיע דירקטוריון החברה לדירקטוריון נכסים ובניין על השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין החברות וכי הוא ישוב ויבחן בעתיד, את העת המתאימה להמשך בחינת הוצאתו לפועל של מהלך המיזוג בין החברות.

ג. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות ושאין זניחות בסכומים העולים על 9.6 מיליון ש"ח לעסקה בודדת

1. מהדרין רשמה הכנסות ממכירת פרי לחברה מוחזקת ועסקה משותפת, אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בשנים 2021, 2022 ובתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 16 באוגוסט 2023 (מועד הפסקת איחודה של מהדרין), בסך 69 מיליון ש"ח, 70 מיליון ש"ח ו- 56 מיליון ש"ח, בהתאמה. הכנסות כאמור מוצגות במסגרת הפעילות המופסקת.

2. עסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, מכרה פרי למהדרין בשנים 2021, 2022 ובתקופה מיום 1 בינואר 2023, ועד ליום 16 באוגוסט 2023 (מועד הפסקת איחודה של מהדרין), בסך 30 מיליון ש"ח, 31 מיליון ש"ח ו- 31 מיליון ש"ח, בהתאמה. מכירות כאמור מוצגות במסגרת הפעילות המופסקת.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פרטים נוספים על עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. יתרות שנכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינם צדדים קשורים או בעלי עניין

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	

12 1

23 1

- 6

לקוחות, חייבים ויתרות חובה:
צדדים קשורים

זכאים ויתרות זכות:
צדדים קשורים (באור 15 לעיל)

זכאים ויתרות זכות:
בעלי עניין

2. הוצאות

דוח מאוחד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	2021	2022	2023
מיליוני ש"ח			מספר מקבלים		

4 5.5^(א) 3 1 2 1

- 1 2 - 1 1

4 2 2 13 8 7

א. הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים:
הטבות לטווח קצר

תשלום מבוסס מניות

ב. הטבות בגין דירקטורים שאינם מועסקים
(שכר דירקטורים מהחברה ומחברות
מאוחדות)

^(א) בגין מנכ"ל לשעבר לכל השנה (כולל תשלומי הודעה מראש וסיום העסקה) ובגין המנכ"לית הנוכחית לתקופה מיום 1 ביולי 2022.

3. לפרוט חברות בנות וכלולות של החברה, ראה באור 3. ג. לעיל ונספח א' להלן.

באור 28 - מגזרים כללי

בדוחות כספיים אלה ישמה החברה את תקן IFRS-8, בדבר מגזרי פעילות. בהתאם לתקן זה, מידע מגזרי מוצג לגבי מגזרי הפעילות של החברה, המבוססים על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה ("דיווחי ההנהלה").

בדוחות אלה, פילוח החברה למגזרי פעילות בני דיווח, בהתאם לתקן IFRS-8, נגזר מדיווחי ההנהלה, המבוססים על השקעת דסק"ש בחלק מהחברות שבבעלותה ("חברת המגזר").

תוצאות המגזרים כמפורט להלן, כוללות הן את חלק החברה ברווח הנקי (בהפסד) של חברת המגזר, והן את הרווח (ההפסד) שנבע לדסק"ש ממנימוש, מהפחתה או מירידת ערך של חברת המגזר, ככל שהיה.

מידע בדבר נכסי חברות המגזר והתחייבויותיהן כמפורט להלן, כולל את סכום נכסיהן או התחייבויותיהן של חברות המגזר על-פי דוחותיהן הכספיים, לפי הענין.

בדוחות הכספיים לשנת 2023 כללה החברה את אלווון במסגרת מגזר אחר, היות ובשנת הדוח אלווון אינה עונה למבחנים הכמותיים, הקבועים בתקן בינלאומי מס' 8 (IFRS-8), כמגזר פעילות בר דיווח. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש על מנת להציג את מגזר אלווון במסגרת מגזר אחר, חלף הצגתו כמגזר פעילות בר דיווח.

ב. אופן הצגת תוצאות המגזרים

- תוצאות המגזרים המפורטות להלן כוללות את סעיפי רווח והפסד השונים של חברות המגזר (בהתחשב בהפחתת התאמות שווי הוגן של דסק"ש), ובניכוי חלקם של בעלי מניות אחרים - מהוות את חלק החברה ברווח הנקי (הפסד) של חברות המגזר, ככל שהיה.
- בסעיף רווח ממנימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, דיבידנדים ובסעיף הפסד ממנימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים, נכלל גם הרווח או ההפסד, לפי הענין, שנבע לדסק"ש ממנימוש, מהפחתה או מירידת ערך של השקעתה בחברות המגזר.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 28 - מגזרים (המשך)
ב. אופן הצגת תוצאות המגזרים (המשך)
תוצאות המגזרים לשנת 2023

מאחד	התאמות למאחד	אחר (אלרון)	מהדרין ^{(1),(2)} מיליוני ש"ח	סלקום ⁽¹⁾	נכסים ובניין
1,131	(5,079)	-	708	4,401	1,101
-	(25)	-	4	-	21
57	13	44	-	-	-
434	(3)	-	1	-	436
2	(71)	-	33	40	-
201	3	17	8	25	148
1,825	(5,162)	61	754	4,466	1,706
303	(3,727)	-	686	3,059	285
1	1	-	-	-	-
18	(692)	-	-	695	15
109	(299)	22	15	307	64
50	(23)	70	-	3	-
893	(501)	3	(5)261	(4)247	(3)883
-	(1)	-	-	1	-
-	(47)	-	1	46	-
632	(34)	3	14	165	484
2,006	(5,323)	98	977	4,523	1,731
(181)	161	(37)	(223)	(57)	(25)
(186)	79	(5)	(10)	(4)(76)	(174)
(367)	240	(42)	(233)	(133)	(199)
(565)	(366)	-	-	-	(199)
(932)	(126)	(42)	(233)	(133)	(398)
(234)	(2)	(23)	(130)	(23)	(56)
(698)	(124)	(19)	(103)	(110)	(342)
		1	28	878	7
		17	2	21	73
		2	11	118	549

הכנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
הפסד לשנה
חלק בעלי המניות האחרים בהפסד

תוצאות מגזר לשנת 2023 - מיוחסות לבעלים של החברה

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

(1) מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באורים 2.ב.10 ו-3.ב.10. לעיל.
(2) נתוני מהדרין הינם בהתאם לדוחות הכספיים של מהדרין ליום 30 ביוני 2023, ראה באור 3.ב.10. לעיל.
(3) כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 883 מיליון ש"ח, חלק החברה 483 מיליון ש"ח, ראה באור 7.ב. לעיל.
(4) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה בסלקום בסך 267 מיליון ש"ח, חלק החברה 157 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.2.ד. לעיל.
(5) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 28 - מגזרים (המשך)
ב. אופן הצגת תוצאות המגזרים (המשך)
תוצאות המגזרים לשנת 2022

מאוחד ⁽²⁾	התאמות למאוחד ⁽²⁾	אחרים ⁽⁷⁾	מהדרין ⁽¹⁾ מיליוני ש"ח	סלקום ⁽¹⁾	נכסים ובניין
1,098	(5,241)	61	1,021	4,308	⁽⁶⁾ 949
-	(58)	-	-	-	58
1,183	1	⁽⁴⁾ 331	-	-	⁽³⁾ 851
1,095	(21)	-	1	-	1,115
1	(90)	-	41	50	-
91	(55)	22	9	27	88
3,468	(5,464)	414	1,072	4,385	3,061
201	(4,085)	-	1,105	3,034	⁽⁶⁾ 147
4	4	-	-	-	-
38	(639)	13	-	650	14
150	(299)	60	30	302	57
26	(71)	91	5	1	-
551	61	21	-	-	⁽⁵⁾ 469
-	(8)	-	-	8	-
4	(7)	1	4	6	-
673	(26)	11	21	182	485
1,647	(5,070)	197	1,165	4,183	1,172
1,821	(394)	217	(93)	202	1,889
(298)	122	(7)	7	(45)	⁽³⁾ (375)
1,523	(272)	210	(86)	157	1,514
(67)	42	-	-	-	(109)
1,456	(230)	210	(86)	157	1,405
933	(1)	64	(47)	92	825
523	(229)	146	(39)	65	580
		4	50	830	6
		18	7	9	25
		2	13	139	514

הכנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
רווח מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח נקי (הפסד) לשנה
חלק בעלי המניות האחרים ברווח (הפסד)

תוצאות מגזר לשנת 2022 - מיוחסות לבעלים של החברה
פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באורים 2.ב.10 ו- 3.ב.10. לעיל.
⁽²⁾ תואם למפרע בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 3.ב.10.א. לעיל.
⁽³⁾ כולל רווח מעליה לשליטה בגב-ים בסך 851 מיליון ש"ח, חלק החברה 538 מיליון ש"ח.
⁽⁴⁾ כולל, בין היתר, רווח מעסקת קרטיהיל בסך 322 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.10. לעיל.
⁽⁵⁾ כולל הפסד מירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים בסך 469 מיליון ש"ח, חלק החברה 257 מיליון ש"ח.
⁽⁶⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.בב. לעיל.
⁽⁷⁾ סווג מחדש בשל הצגת אלרון במסגרת מגזר אחרים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 28 - מגזרים (המשך)
ב. אופן הצגת תוצאות המגזרים (המשך)
תוצאות המגזרים לשנת 2021

מאוחד ⁽²⁾	התאמות למאוחד ⁽²⁾	מיליוני ש"ח		סלקום ⁽¹⁾	נכסים ובניין
		אחרים ⁽⁴⁾	מהדרין ⁽¹⁾		
229	(5,039)	75	1,041	4,108	44
344	(100)	-	-	-	(3)444
175	10	154	-	11	-
588	584	-	4	-	-
17	(207)	-	173	51	-
102	(4)	11	11	3	81
1,455	(4,756)	240	1,229	4,173	569
96	(3,888)	-	990	2,963	31
4	4	-	-	-	-
23	(657)	12	-	666	2
134	(292)	67	27	306	26
-	(47)	40	2	5	-
41	9	32	-	-	-
-	(7)	-	-	7	-
1	(31)	-	13	19	-
457	42	2	18	168	227
756	(4,867)	153	1,050	4,134	286
669	111	87	179	39	283
(106)	(17)	(20)	(38)	(12)	(19)
593	94	67	141	27	264
72	(304)	-	-	-	376
665	(210)	67	141	27	640
400	-	45	79	15	261
265	(210)	22	62	12	379
		2	52	896	2
		1	11	-	9
		1	13	140	210

הכנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
ירידה בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה
רווח מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח נקי (הפסד) לשנה
חלק בעלי המניות האחרים ברווח

תוצאות מגזר לשנת 2021 - מיוחסות לבעלים של החברה

פחת והפחתות
הכנסות ריבית
הוצאות ריבית

(1) מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באורים 2.ב.10 ו-3.ב.10. לעיל.
(2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 3.ב.10.א. לעיל.
(3) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
(4) סווג מחדש בשל הצגת אלרון במסגרת מגזר אחרים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

ג. באור 28 - מגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
32	4	-	התאמות בגין פעילויות המוצגות בדוחות נכסים ובניין כפעילויות מופסקות
(4,108)	(4,308)	(4,401)	התאמות בגין הצגת פעילות סלקום כפעילות מופסקת
⁽¹⁾ (1,041)	⁽¹⁾ (1,021)	(708)	התאמות בגין הצגת פעילות מהדרין כפעילות מופסקת
78	84	30	התאמות אחרות
(5,039)	(5,241)	(5,079)	

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.

ד. הרכב ההתאמות של תוצאות מגזר המיחוסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(243)	(218)	(132)	הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות, מימון ומסים)
33	(11)	8	התאמות אחרות
(210)	(229)	(124)	

ה. נתונים מאזניים של המגזרים ליום 31 בדצמבר 2023

מאוחד	התאמות	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	סלקום	נכסים ובניין	
29,443	338	580	6,620	21,905	1. נכסי מגזר ⁽¹⁾
22,162	1,864	67	4,357	15,874	2. התחייבויות מגזר
		-	164	-	3. התאמות שווי הוגן, מוניטין ועודף עלות המיחוסים למגזר
		62	129	217	⁽²⁾ כולל השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר 2022

מאוחד	התאמות	אחרים ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
⁽¹⁾ 33,166	1,514	670	1,319	6,998	⁽¹⁾ 22,665	1. נכסי מגזר ⁽²⁾
⁽¹⁾ 24,902	2,797	86	702	4,894	⁽¹⁾ 16,423	2. התחייבויות מגזר
		23	73	411	-	3. התאמות שווי הוגן, מוניטין ועודף עלות המיחוסים למגזר
		93	102	131	199	⁽²⁾ כולל השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.
⁽²⁾ סווג מחדש בשל הצגת אלרון במסגרת מגזר אחרים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 28 - מגזרים (המשך)
1. הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
592	217
893	122
12	12
17	(13)
1,514	338

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

2. הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
2,706	1,827
86	53
5	(16)
2,797	1,864

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

3. השקעות הוניות

אחר (אלרון)	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
מיליוני ש"ח				
-	(11) ⁽¹⁾	714	1,198	לשנת 2023
-	20	592	810	לשנת 2022
(2)1	27	560	4	לשנת 2021

⁽¹⁾ נתוני מהדרין הינם בהתאם לדוחות הכספיים של מהדרין לתקופה של ששה חודשים שהתסיימו ביום 30 ביוני 2023.
⁽²⁾ סווג מחדש בשל הצגת אלרון במסגרת מגזר אחרים.

4. סוגי המוצרים והשירותים שמהם מפיקים המגזרים בני הדיווח את הכנסותיהם:

סלקום - שירותי שיחות טלפון סלולרי, שירותי תוכן וערך מוסף, שירותים אחרים והכנסות ממכירת ציוד קצה בתחום הסלולר, וכן שירותי אינטרנט, שירותי הטלפניה הקווית, שיחות בינלאומיות ושירותי טלוויזיה באמצעות האינטרנט, שירותי תמסורת, ציוד קצה ניח ושירותים נלווים.
נכסים ובניין - השכרה ודמי ניהול מבנים נכסים מניבים ובניה למגורים.
מהדרין - חקלאות, נכסים מניבים, בתי קירור (שירותי אחזקה בקירור) ואספקת מים להשקייה חקלאית ושאיבת מים. לפרטים אודות מכירת מהדרין, ראו באור 3.ב.10. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 28 - מגזרים (המשך)
י. מידע נוסף לגבי מוצרים ושירותים של חברות הקבוצה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2023
מיליוני ש"ח		
32	488	685
-	54	76
43	54	61
1	3 ⁽³⁾	2
-	359	281
75	61	-
78	79	26
229	1,098	1,131

הכנסות ממכירות ושירותים ללקוחות חיצוניים

נדל"ן -	דמי שכירות מבנים
	דמי ניהול מבנים
	הכנסות מחוזי מכירת דירות ללקוחות
	שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
	מכירת קרקע
פיננסים -	דמי ניהול ויעוץ של בית השקעות
	מוצרים אחרים ⁽²⁾

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.
⁽²⁾ כולל בעיקר פעילויות שמומשו.
⁽³⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

יא. מידע נוסף על בסיס אזורים גאוגרפיים בהתייחס לחברות הקבוצה
 1. ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה - ישראל, וכן במדינות זרות כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2023
מיליוני ש"ח		
184	1,049 ⁽²⁾	1,120
45	49	11
229	1,098	1,131

ישראל
ארה"ב

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.
⁽²⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

2. נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
17,502 ⁽¹⁾	17,415
2	-
8	-
17,512	17,415

ישראל
ארה"ב
מדינות גוש האירו

נכסים לא שוטפים כוללים: נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, נכס זכות שימוש, מלאי מקרקעין, הוצאות נדחות ונכסים בלתי מוחשיים. לא כולל נכסים לא שוטפים המוצגים במסגרת סעיף נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 29 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2024, ראה באור 3.ג.13. לעיל.
- ב. לפרטים אודות אישור הדירקטוריון לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, בתמורה כוללת בסך של עד 70 מיליון ש"ח, ביום 25 בינואר 2024, ראה באור 3.ג.13. לעיל.
- ג. לפרטים אודות השלמת עסקת למכירת קרטיהיל על-ידי אלרון, בחודש ינואר 2024, ראה באור 3.א.10. לעיל.
- ד. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, בסך של 96.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 58 מיליון ש"ח), והגשת בקשה לבית משפט על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן, בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר), ראה באור 3.ו.2.ב. לעיל.
- ה. ביום 7 במרס 2024 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לבחון אפשרות לביצוע הנפקה בבורסה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא') של נכסים ובניין, המובטחת בשעבוד ראשון בדרגה על מגדל 10 Bryant (לשעבר מגדל HSBC) ("ההנפקה"). תמורת ההנפקה, ככל שתבוצע, תשמש בין היתר להחלפת ההלוואות הקיימות בקשר עם המגדל, כאמור בבאור 10.ב.1.ד. לעיל.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

נספח א - רשימת חברות עיקריות ליום 31 בדצמבר 2023

1. חברות בנות שאוחדו במישרין על-ידי דסק"ש

שיעורי החזקה בהון המניות ובהצבעה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
%		
63.2	66.7	נכסים ובניין
35.7	35.6	סלקום ^{(1),(2),(3)}
60.1	59.9	אלרון
44.5	-	מהדרין ⁽²⁾
67.4	-	אפסילון ⁽⁴⁾
-	53.9	אפסילון חיתום ⁽⁵⁾
55.7	-	ברטן החזקות והשקעות בע"מ ⁽⁶⁾
99.8	-	Microwave Networks Inc (MNI) ⁽⁷⁾

⁽¹⁾ החזקה בזכויות ההצבעה 37.6% (ליום 31 בדצמבר 2022 - 37.7%).
⁽²⁾ על אף שדסק"ש מחזיקה בפחות ממחצית מזכויות ההצבעה בסלקום ובמהדרין, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בהן (בין היתר, בשל שיעור החזקה הגבוה שהקבוצה מחזיקה בזכויות ההצבעה בהן, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה, ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיהן), ועל כן דוחותיהן הכספיים אוחדו בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר מימוש ההשקעה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 10.ב.3.א. לעיל.
⁽³⁾ מוחזקות באמצעות כור תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה).
⁽⁴⁾ לפרטים בדבר מכירת מלוא החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה באור 10.א.2. לעיל.
⁽⁵⁾ לפרטים בדבר רכישת מניות החברה באפסילון חיתום ואיחוד לראשונה בחודש פברואר 2023, ראה באור 10.א.2. לעיל.
⁽⁶⁾ כולל החזקה באמצעות חברה לנכסים ולבניין בע"מ. ההשקעה מומשה בשנת 2023.
⁽⁷⁾ מוחזקת באמצעות כור. ההשקעה מומשה בשנת 2023.

2. חברות שאוחדו על-ידי חברות מאוחדות של החברה

סעיף זה מפרט חברות בנות שאוחדו על-ידי החברות המאוחדות של החברה ("חברות נכדות"), ככל שהן מהותיות בלבד.

שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
%			
-	86.68	81.79	על-ידי נכסים ובניין
-	50.1	50.1	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
-	100.0	100.0	מת"מ - מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ ⁽¹⁾
100.0	100.0	100.0	גב-ים הייטק בע"מ ⁽¹⁾
100.0	100.0	100.0	PBC USA Investment Inc.
100.0	100.0	100.0	נכסי הדריס בע"מ
100.0	100.0	100.0	נוה-גד בנין ופתוח בע"מ ⁽²⁾
			על-ידי סלקום
100.0	100.0	100.0	סלקום תקשורת קווית (שותפות מוגבלת)
100.0	100.0	100.0	גולן

⁽¹⁾ חברה בת של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.
⁽²⁾ חברה בת של נכסי הדריס בע"מ.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

נספח ב - תשלומים מבוססי מניות -

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו לעובדים נמדד באמצעות מודל בלק ושולס (Black & Scholes). הנחות המודל כוללות את מחיר המניה למועד המדידה, מחיר המימוש של המכשיר, תנודתיות צפויה (על בסיס הממוצע המשוקלל של התנודתיות ההיסטורית במניות החברה על פני התקופה החזויה של האופציות, והמותאם לשינויים צפויים בעקבות מידע זמין לציבור), הממוצע המשוקלל של אורך החיים הצפוי של המכשירים (על בסיס נסיון העבר וההתנהגות הכללית של המחזיקים בכתבי האופציה), ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות). תנאי שירות אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן.

להלן פרטים אודות תכניות האופציות של הקבוצה לעובדים ליום 31 בדצמבר 2023 :

אלרון	סלקום ⁽²⁾	נכסים ובניין ⁽¹⁾	דסק"ש	הון ליום 31 בדצמבר 2023
52,110,789	165,341,259	7,383,332	141,522,567	מספר המניות מופק ונפרע, בניכוי מניות באוצר
468	2,263	3,312	1,710	סך ההון המיוחס לבעלים (במיליוני ש"ח)
				פרטים כלליים של התכנית
2018	2016-2023	2022-2023	2022-2023	שנת אישור התכנית
5	4-8	3-6	3-6	משך החיים החזויים המקסימלי של האופציות ממועד הענקתן (בשנים)
				הבשלה
3	3-5	1-5	1-5	מספר שנות הבשלה ממועד ההענקה
1	1	1	1	מועד הבשלה של המנה הראשונה - סוף שנה ממועד ההענקה
3-5	3-5	3-5	3-5	מועד הבשלה של המנה האחרונה - סוף שנה ממועד ההענקה
33%	20%-33%	20%-33%	20%-33%	שיעור האופציות המבטלות בסוף כל שנה
				מחיר מימוש (בגין אופציות הקיימות ליום 31 בדצמבר 2023)
2.7-9.1	13.8-14.6	155.6-275.8	4.1-7.3	מחיר מימוש בסיסי למניה במועד הענקת האופציות (בש"ח)
כן	כן	כן	כן	התאמת מחיר המימוש לחלוקות דיבידנד
לא	לא	לא	לא	התאמת מחיר המימוש לשינוי המדד
				שער המניה בבורסה (בגין אופציות הקיימות ליום 31 בדצמבר 2023)
5-12	13.3-14.6	152.2-280.1	3.8-7.1	במועד ההענקה (מועד האישור בדירקטוריון) (בש"ח)
				תנועה במספר כתבי האופציה שבמחזור בשנת 2023
7,423,335	12,498,000	29,623	3,448,225	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,369,003	5,442,000	3,998	159,451	הוענקו במשך השנה
(908,591)	(831,000)	-	-	מומשו במשך השנה
(561,667)	(835,000)	-	(2,500,000)	פקעו או חולטו במשך השנה
8,322,080	16,274,000	33,621	1,107,676	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				נתונים נוספים ליום 31 בדצמבר 2023
2.7-9.1	11.4-21.9	155.6-275.8	4.1-7.3	מחיר המימוש של האופציות שבמחזור (בש"ח)
5.2 ש"ח	16.3 ש"ח	261.1 ש"ח	6.9 ש"ח	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש של האופציות שבמחזור
4,756,014	4,977,000	6,912	221,252	מספר האופציות הניתנות למימוש
5.8	16.5 ש"ח	275.8	7.3 ש"ח	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש של האופציות הניתנות למימוש
2.1	2	2.7	2.8	ממוצע משוקלל של יתרת אורך החיים של האופציות שבמחזור (בשנים)
				ההטבה הגלומה באופציות שהוענקו (לרבות בגין תכניות שהסתיימו)
3	24	1	1	הוצאה שנרשמה בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)
3	24	1	1	הוצאה שנרשמה בשנת 2022 (במיליוני ש"ח)
-	15	-	-	הוצאה שנרשמה בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)

(1) לא כולל נתונים בגין גבי-ים.
(2) כולל תוכניות בגין מניות חסומות.

חלק ד' לדוח התקופתי
פרטים נוספים על התאגיד

<u>מספר עמוד</u>	<u>תוכן</u>	<u>מספר תקנה</u>
2-20	דוח כספי נפרד של התאגיד	ג'9
21	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	ד'9
21-22	תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים	א'10
23	שימוש בתמורת ניירות ערך	ג'10
23-27	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות	11
27	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות	12
28-29	הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן	13
30	רשימת הלוואות	14
30	מסחר בבורסה	20
31-35	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	21
35	השליטה בתאגיד	א'21
36	עסקאות עם בעל שליטה	22
36	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד	24
36	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים	א'24
36	מרשם בעלי המניות	ב'24
36	המען הרשום של החברה	א'25
37-40	הדירקטורים של התאגיד	26
41-42	נושאי משרה בכירה של התאגיד	א'26
43	מורשי חתימה עצמאיים	ב'26
43	רואה החשבון של החברה	27
43	שינויים בתזכיר או בתקנון החברה	28
43	המלצות והחלטות דירקטורים	29
44	החלטות החברה	א'29
44	פרטים נוספים	

שם התאגיד : חברת השקעות דיסקונט בע"מ

מס' התאגיד ברשם : 52-002389-6

מס' התאגיד בבורסה : 639

כתובת : יגאל אלון 114, קומה 27 תל-אביב 6744320

טלפון : 03-6075888

פקסימיליה : 03-6075889

דואר אלקטרוני : Investor.Relations@dic.co.il

תאריך הדוח על המצב הכספי : 31 בדצמבר 2023

תאריך חתימת דוח תקופתי זה : 14 במרס 2024

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם.

- "החברה" - חברת השקעות דיסקונט בע"מ.
- "אלרון" - אלרון ונצ'רס בע"מ, חברה בת של החברה.
- "דסק"ש" - החברה ביחד עם חברות המטה שבבעלותה המלאה.
- "כור" - כור תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
- "נכסים ובניין" - חברה לנכסים ולבנין בע"מ, חברה בת של החברה.
- "סלקום" - סלקום ישראל בע"מ, חברה בת של החברה.
- "מהדרין" - מהדרין בע"מ.
- "אי די בי פתוח" - אי די בי חברה לפתוח בע"מ.
- "דולר" - דולר ארה"ב.
- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- "הדוחות הכספיים של החברה" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023, הנכללים בחלק ג' של דוח תקופתי זה.
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- "שנת הדוח" - השנה שהסתיימה בתאריך 31 בדצמבר 2023.
- "תאריך הדוח" - התאריך שבו נחתם דוח תקופתי זה.

תקנה 9ג': מידע כספי נפרד של התאגיד

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("המידע הכספי הנפרד").

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים של החברה.

לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאורים 1 ו-2 בדוחות הכספיים של החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים של החברה, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנות האמורות.

במידע הכספי הנפרד - "חברות מוחזקות" משמען כהגדרתן בבאור 1.ה.3). בדוחות הכספיים.

הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים

יתרות, עסקאות ותזרימי מזומנים הדדיים בין החברה לחברות בנות שלה בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה.

בנתונים הכספיים המפורטים להלן במידע הכספי הנפרד מוצגות עסקאות כאמור להלן:

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

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות, לרבות חברות שפעילותן הופסקה, אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-828 מיליוני ש"ח וכ-495 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של כ-27 מיליוני ש"ח, כ-(54) מיליוני ש"ח וכ-3 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הני"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור במידע נוסף 1.1. להלן בדבר מצבה הכספי של החברה ותוכניתיה בקשר לפרעון התחייבויותיה, התלויות, בין היתר, בהשלמת מכירת החזקות החברה בסלקום ישראל בע"מ, אשר כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם (ראה מידע נוסף 3.2.2 ד) אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. בהתאם לאמור במידע נוסף, ככל שעסקה כאמור לא תושלם, החברה תידרש למציאת מקורות מימון חלופיים, הכוללים בין היתר מימוש נכסי החברה. לוחות הזמנים והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור עשויים להיות מושפעים מגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, בין היתר השלכות מלחמת חרבות ברזל כאמור במידע נוסף 1' להלן. עם זאת, מעריכה הנהלת החברה כי תוכל להוציא את תוכניתיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
14 במרס 2024

נתונים על המצב הכספי המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
4,453 ⁽¹⁾	3,423	2	נכסים שאינם שוטפים
1	1		השקעות בחברות מוחזקות
19	10		השקעות אחרות
28	26		נכסי זכות שימוש
2	2		נדל"ן להשקעה
			רכוש קבוע
4,503	3,462		
108	1		נכסים שוטפים
6	3		השקעות שוטפות
57	-	5.ב.2	חייבים ויתרות חובה
392	47	3	השקעות המסווגת כמוחזקת למכירה
			מזומנים ושווי מזומנים
563	51		
5,066	3,513		סך הכל נכסים
810	810	7	הון
4,348	4,350		הון מניות
(2,796) ⁽¹⁾	(3,450)		קרנות הון
			יתרת הפסד
(2,362) ⁽¹⁾	1,710		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,781	1,179	8	התחייבויות שאינן שוטפות
37	28		אגרות חוב
			התחייבויות בגין חכירות
1,818	1,207		
810	576	8	התחייבויות שוטפות
71	9		חלויות שוטפות של אגרות חוב
5	4		זכאים ויתרות זכות
-	7		התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות מס שוטפות
886	596		
5,066	3,513		סך הכל הון והתחייבויות

⁽¹⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.ו. להלן.

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

טלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 14 במרס 2024

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתוני רווח והפסד ורווח כולל המיוחסים לחברה עצמה

רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2021	2022	2023		
מיליוני ש"ח				
(2),(1)413	(2),(1)714	-		הכנסות
20	-	-		חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו
-	5	4		רווח ממנימוש ועליית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים
1	1	2		הכנסות שכירות
13	7	30	5	הכנסות אחרות
447	727	36		הכנסות מימון
-	-	351		הוצאות
-	1	-		חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו
-	1	2		הפסד ממנימוש וירידת ערך השקעות ונכסים
28	23	17	4	ירידה בשווי נדליין להשקעה
-	1	-		הוצאות הנהלה וכלליות
228	206	144	5	הוצאות אחרות
256	232	514		הוצאות מימון
191	495	(478)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	2	(7)	ב.6	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(2),(1)191	(2),(1)497	(485)		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(1)74	(1)26	(213)		רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
(2)265	(2)523	(698)		רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 4.ב.2. להלן.
 (2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.ו. להלן.

המידע הנוסף המוצג למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתוני רווח והפסד כולל המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

רווח והפסד כולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
(2)265	(2)523	(698)
רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס		
-	3	-
(1)	2	43
(1)	5	43
שך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס		
(26)	199	25
(27)	204	68
שך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס		
שך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה		
רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:		
(2),(1)167	(2),(1)697	(462)
פעילויות נמשכות		
(1)71	(1)(30)	(168)
פעילות מופסקת		
239	727	(630)
שך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה		

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 4.ב.2. להלן.
 (2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.ו. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
(2)265	(2)523	(698)
(1)(74)	(1)(26)	213
191	497	(485)
(2),(1)(413)	(2),(1)(714)	351
9	77	46
(20)	1	-
-	1	2
-	(2)	7
215	199	114
-	1	1
(209)	(437)	521
(1)	1	3
1	(1)	(5)
1	1	1
1	1	(1)
(17)	61	35
(95)	96	110
-	26	270
-	-	56
-	-	(4)
4	8	22
(91)	130	454
-	-	245
(91)	130	699

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות
רווח נקי (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
הפסד (רווח) מפעילות מופסקת, לאחר מס
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

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

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות בחובה
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות
פחת והפחתות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה
השקעות שוטפות, נטו
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, כולל דיבידנד המהווה
החזר השקעה
תקבולים ממכירת חברות מוחזקות
רכישת חברה מוחזקת
ריבית שנתקבלה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה מופסקות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף ב.2.4. להלן.
(2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.1. להלן.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(510)	(283)	(856)	תזרימי מזומנים לפעולות מימון
(154)	(77)	(173)	פרעון אגרות חוב
(62)	-	(45)	ריבית ששולמה
(1)	-	-	רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2)	(4)	(5)	הלוואה לחברה בת
			פרעון התחייבויות בגין חכירה
<u>(729)</u>	<u>(364)</u>	<u>(1,079)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון
(837)	(173)	(590)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
-	-	245	עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
(837)	(173)	(345)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
2	-	-	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
1,400	565	392	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>565</u>	<u>392</u>	<u>47</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מידע נוסף

1. כללי

א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים") המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (בפרק ג'-דוחות כספיים), המיוחסים לחברה עצמה ("המידע הכספי הנפרד"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים מהתוספת העשירית לתקנות האמורות ("התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. כמו-כן, נכללים במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים.

ב. הגדרות במידע כספי נפרד זה:

- (1) החברה ו/או דסק"ש - חברת השקעות דיסקונט בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בת - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד:

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בבאורים 1 ו-2 בדוחות הכספיים של החברה, יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על-ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים של החברה בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. כמו-כן, נתונים אלה משקפים, בין היתר, את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוח על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה, שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

הכנסות, הוצאות ונתוני רווח כולל אחר, הכלולים בדוחות המאוחדים, ואשר מיוחסים לחברה עצמה, מוצגים לפי סוגי הכנסות, ההוצאות ונתוני הרווח הכולל האחר. כמו-כן, נתונים אלו משקפים, בין היתר, את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח והפסד. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או כלולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח או הפסד כולל אחר.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה מוצגים כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרים מפעולות שוטפות, תזרים מפעולות השקעה ותזרים מפעולות מימון ותוך פירוט מרכיביהם.

מידע נוסף (המשך)

1. כללי (המשך)

ד. מצבה הכספית של החברה

בהקשר למצבה הכספית של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2024 ו- 2025 (לאחר רכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה (סדרה יא'), בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספית, בתמורה כוללת בסך 39 מיליון ש"ח, כאמור במידע נוסף 8.ב. להלן) יסתכמו בסך של 655 מיליון ש"ח ו- 625 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפירוט פירעונות החברה מעבר לתקופות האמורות, ראה באור 16.א. לדוחות הכספיים).

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 72 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לפירעונות חובותיה, מעבר לאמצעיה הנזילים כאמור, הינם, בין היתר, דיבידנדים שהתקבלו, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספית, והצפויים להתקבל מאלרון לאחר פרסום הדוח, בסך של 58 מיליון ש"ח וכ-77 מיליון ש"ח, בהתאמה (כמפורט בבאור 2.1.3.ב. לדוחות הכספיים) וכן התמורה הצפויה ממימוש החזקות החברה בסלקום, בסך 923 מיליון ש"ח, הכפופה להתאמות (כמפורט בבאור 10.2.ב. לדוחות הכספיים).

כאמור, על מנת לעמוד במלוא התחייבויותיה האמורות לעיל החברה מסתמכת בעיקר על התמורה הצפויה מהשלמת ההסכם למימוש החזקותיה בסלקום, בסך 923 מיליון ש"ח. ככל שעסקת סלקום כאמור לא תושלם, בהתאם להוראות ההסכם, בין היתר, לאור אי התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם שלמועד פרסום הדוח טרם התקבלו, ואשר התקיימותם כאמור אינה בשליטתה המלאה של החברה, מקורותיה של החברה לפירעון התחייבויותיה, הינם בין היתר, מימוש החזקות מניות סחירות של חברות מוחזקות, מחזור חוב, ביצוע מהלכים הוניים, וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות 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 או יותר. בהקשר זה יצויין, כי לדסק"ש שליטה בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות, לרבות הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, נטילת קווי אשראי, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.
- הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה, בדרך של הצעת רכש חליפין למחזיקי אגרות חוב (סדרות ו', י"ו-יא') של החברה - ביום 5 בנובמבר 2023, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לבחון הנפקת אגרות חוב של החברה, מסדרה חדשה - אגרות החוב (סדרה יב') ("אגרות החוב (סדרה יב')"), מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 24 במאי 2022 שתירשמה למסחר בבורסה ("אגרות החוב"), בדרך של הצעת רכש חליפין אשר תופנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ו) של החברה ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, באופן יחסי (פרו-רטה) בין הסדרות ("הצעת רכש החליפין"), אשר מטרתה הארכת מחיימי החוב של החברה ושיפור התזרים שלה בשנתיים הקרובות. היענות להצעת הרכש החליפין כאמור צפויה לדחות את מועדי הפירעון של סכומי חוב שפרעונים בשנת 2024. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה להשהות את בחינת הצעת רכש החליפין כאמור. עם זאת, ככל שהעסקה לא תושלם, החברה תשקול בשנית את המהלך האמור או מהלכים דומים אחרים.
- גיוס הון מבעלי המניות הקיימים של החברה - החברה תבחן עסקאות שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. בחודש נובמבר 2023 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפעול לביצוע גיוס הון, בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח. לאור התקשרות החברה בהסכם למכירת החזקותיה במניות סלקום כאמור, החברה החליטה שלא לבצע, בשלב זה, את הנפקת הזכויות. ככל שהעסקה לא תושלם, תשוב החברה ותבחן את הצורך בביצועה של הנפקת הזכויות.
- דיבידנדים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. יצוין, כי אין ודאות בדבר יכולתן של החברות המוחזקות לחלק דיבידנד וקבלת החלטה כאמור, אשר תלויה בין היתר בצרכי המזומנים ובתכניות העבודה שלהן וכפופה לקבלת אישורי אורגני החברות המוחזקות, שהינן חברות ציבוריות.

מידע נוסף (המשך)

1. כללי (המשך)

ד. מצבה הכספית של החברה (המשך)

יודגש כי לוחות הזמנים למימוש חלק מתכניות החברה, לרבות בקשר למימוש נכסי החברה והתמורה שתנבע ממימוש נכסים כאמור, עשויים להיות מושפעים גם מגורמים ואירועים, אשר אינם בשליטת החברה (בין היתר, בגין השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף ה. להלן), עם זאת, מעריכה החברה, כי ביכולתה להוציא את תוכניותיה העסקיות אל הפועל ולפרוע את התחייבויותיה במועדן.

ה. מלחמת חרבות ברזל

לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל, ראה באור 1.ג. לדוחות הכספיים.

ו. יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית

לפרטים בדבר יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לדוחות הכספיים.

להלן השפעות יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית האמורה על המידע הכספי הנפרד:

1. דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022		
כפ"ש	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
שדוח בעבר	מיליוני ש"ח	
4,451	2	4,453
2,360	2	2,362

השקעה בחברות מוחזקות הון המיוחס לבעלים של החברה

2. דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
כפ"ש	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
שדוח בעבר	מיליוני ש"ח	
(1)711	3	714
520	3	523

חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		
כפ"ש	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
שדוח בעבר	מיליוני ש"ח	
(1)414	(1)	413
266	(1)	265

חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 4.ב.2. להלן.

מידע נוסף (המשך)

2. השקעות בחברות מוחזקות

לרשימת החברות המוחזקות הישירות העיקריות ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים.

א. דיבידנדים שהתקבלו

להלן פירוט סכומי הדיבידנדים שקיבלה החברה מהחברות המוחזקות שלה:

2022	2023	
מיליוני ש"ח		
-	(1) 315	כור
71	-	אלרון ⁽²⁾
8	1	אפסילון בית השקעות בע"מ ⁽³⁾
79	316	

⁽¹⁾ החלוקה נעשתה באישור בית משפט, בהתאם להוראות סעיף 303 (א) לחוק החברות.
⁽²⁾ לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בסך של 96.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 58 מיליון ש"ח) והגשת בקשה לבית משפט על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר), ראה מידע נוסף ב.2. להלן.
⁽³⁾ לפרטים אודות מימוש החזקות החברה באפסילון בחודש פברואר 2023, ראה מידע נוסף ב.5. להלן.

ב. התפתחויות בחברות מוחזקות

1. נכסים ובניין

בשנת 2023 רכשה החברה כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, בעלות כוללת בסך של 45 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ- 66.7%. כתוצאה מהרכישות האמורות החברה רשמה בשנת 2023 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 84 מיליון ש"ח.

2. אלרון

ביום 11 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 96.5 מיליון ש"ח, ששולם ביום 5 בפברואר 2024. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו 58 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2024, בהתאם להחלטת דירקטוריון אלרון, הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה (חלק החברה 21 מיליון דולר). חלוקת הדיבידנד הנוסף כפופה לאישור בית המשפט בהתאם לסעיף 303(א) לחוק החברות, ולאישור סופי נוסף של דירקטוריון אלרון, לאחר קבלת אישור בית משפט כאמור (אם וככל שיתקבל).

3. סלקום (פעילות מופסקת)

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, בעסקה מחוץ לבורסה, מניות 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-37.6%.

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

ד. ביום 18 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם Fortissimo Capital Fund VI, L.P בהסכם למכירת החזקות החברה (באמצעות כור) במניות סלקום (כ-35.6%) בתמורה לסך של כ-925 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות.

תוצאות פעילות סלקום סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. סלקום מוחזקת ישירות דרך כור, ההשקעה בכור מוצגת בסעיף השקעות בחברות מוחזקות. החברה רשמה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד, הפסד נטו בסך 157 מיליון ש"ח, בסעיף הפסד מפעילויות מופסקות, בגין הפער בין התמורה נטו לאחר התאמות לבין שווי ההשקעה של החברה בסלקום בספרי החברה. לפרטים נוספים ראה באור 10.ב.2.ד. לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)

2. השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. התפתחויות בחברות מוחזקות (המשך)

4. מהדרין (פעילות מופסקת)

בחוודש אוגוסט 2023, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה נטו לסך של 245 מיליון ש"ח. תוצאות פעילות מהדרין לשנת 2023, סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים תואמו למפרע, על מנת להציג את הפעילות של מהדרין בנפרד מהפעילויות הנמשכות. החברה רשמה בשנת 2023 בדוח רווח והפסד, הפסד בסך של 115 מיליון ש"ח, בסעיף הפסד מפעילויות מופסקות, בגין הפער בין התמורה נטו לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה.

להלן השפעת התיאום למפרע, בשל הצגת מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות:

דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021			2022		
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת תאום למפרע	כפי שדווח בעבר	כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת תאום למפרע	כפי שדווח בעבר
מיליוני ש"ח					

413	(62)	(1)475	714	39	(1)675	חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
74	62	12	26	(39)	65	

(1) לאחר השפעת יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.1. לעיל.

5. אפסילון

בחוודש פברואר 2023, הושלמה עסקת מכירת החזקות החברה באפסילון (67.4%) 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. לפרטים נוספים ראה באור 10.א.2. לדוחות הכספיים.

6. כור תעשיות

בחוודש מאי 2023 חילקה כור לחברה דיבידנד במזומן בסך של 315 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה נעשתה באישור בית משפט, בהתאם להוראות סעיף 303 (א) לחוק החברות.

ג. לפרטים אודות השווי המאזני בספרי החברה ושווי השוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים.

ד. למידע בדבר שינויים שחלו בחברות מוחזקות ובהחזקות החברה בהן, לרבות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באורים 3 ו-10 לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
4	28
388	19
392	47

יתרות בבנקים
פקדונות

מזומנים ושווי מזומנים

4. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
14	9	8
3	4	1
2	2	2
3	2	2
1	1	1
2	2	1
-	1	-
3	2	2
28	23	17
-	1	1

שכר ומשכורות⁽¹⁾
ביטוחים
ייעוץ ומשפטיות
שכר דירקטורים
שכר דירה
פחת והפחתות
תרומות
אחרות

⁽¹⁾ כולל הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות

מידע נוסף (המשך)

5. הכנסות והוצאות מימון
א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
10	-	3
1	7	22
-	-	5
2	-	-
<u>13</u>	<u>7</u>	<u>30</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים

הלוואות וחייבים ומכשירים פיננסיים בעלות מופחתת

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב

אחר

רווח נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ

סך הכל הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
189	180	141
1	4	3
38	-	-
-	22	-
<u>228</u>	<u>206</u>	<u>144</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות כולל הפחתת

הוצאות נדחות

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין חכירות

הפסד בגין החלפת סדרות אגרות חוב

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים

6. מסים על ההכנסה

א. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו מסים נדחים

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין ההפרשים הזמניים הבאים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
4,175	4,616
6,373	6,352
<u>10,548</u>	<u>10,928</u>

הפרשים זמניים הניתנים לניכוי
הפסדים לצורך מס

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפרשים זמניים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין וכן כי תהיה בעתיד הנראה לעין הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 אין לחברה הפרשים זמניים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר היו מצריכים הכרה בהתחייבויות מסים נדחים, בהתחשב בהפסדים מועברים לצרכי מס.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות או הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2021. בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם בין החברה לבין פקיד שומה למפעלים גדולים לסגירת שומות המס לשנים 2018-2021, כנגד תשלום מס סופי (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בסך של 6.5 מיליון ש"ח, אשר נרשם כהוצאות מס בדוח רווח והפסד בשנת 2023.

מידע נוסף (המשך)

7. הון

- א. בחודש מאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2021, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור, בין היתר, מניות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.
- ב. בחודש נובמבר 2023, הגדילה החברה את ההון הרשום שלה, באופן שלאחר ההגדלה כאמור, ההון הרשום של החברה עומד על סכום של 400 מיליון ש"ח מחולק ל-400 מיליון מניות רגילות.

8. אגרות חוב

- 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, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 24 במאי 2023, משיעור של 5.05% ל-5.55% ומשיעור של 3.65% ל-4.15%, בהתאמה.
- בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג il/BBB (Stable) לדירוג il/BBB (Watch Negative). בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.
- ביום 6 בנובמבר 2023, הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BBB (Watch Negative) ל-il/BB+ (Negative). בעקבות הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 6 בנובמבר 2023, משיעור של 5.55% ל-6.05% ומשיעור של 4.15% ל-4.65%, בהתאמה.
- ביום 21 בדצמבר 2023, העלתה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ-il/BB+ (Negative) ל-il/BBB- (Credit Watch) (עם השלכות מתפתחות). בעקבות העלאת הדירוג ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, החל מיום 21 בדצמבר 2023, משיעור של 6.05% ל-5.80% ומשיעור של 4.65% ל-4.40%, בהתאמה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על שיעור של 78%. בעקבות עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ירד שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ביום 14 במרס 2024, משיעור של 5.80% ל-5.30% ומשיעור של 4.40% ל-3.90%, בהתאמה.
- לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב האמורים, ראה באור 1.ג.13. לדוחות הכספיים.
- ב. • בחודש דצמבר 2023 רכשה החברה במספר רכישות בבורסה, סך כולל של 44 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בתמורה כוללת בסך של 40 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, רשמה החברה בשנת 2023 רווח בסך של 5 מיליון ש"ח.
- בחודש ינואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשו החברה וכוך סך כולל של 43 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, צפויה החברה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח בסך של 4 מיליון ש"ח.
- ביום 25 בינואר 2024, בנוסף לרכישות האמורות, אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתמורה כוללת של עד 70 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת, על-ידי החברה או מחברה בת בבעלותה המלאה או מכספי הנאמנות בעסקת סלקום, כאמור בבאור 2.ב.10. לדוחות הכספיים, בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ישירות ו/או באמצעות צד שלישי, בהיקפים ובמחירים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה ובשים לב, בין היתר, לתנאי השוק ולשערי אגרות החוב בבורסה.

מידע נוסף (המשך)

8. אגרות חוב (המשך)

ג. להלן הדירוגים של סדרות אגרות החוב של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 ולמועד אישור דוחות כספיים אלה:

לימים 31 בדצמבר 2022	לימים 31 בדצמבר 2023	למועד אישור דוחות כספיים אלה	מועד הדירוג האחרון	חברה מדרגת	סדרת אגרת חוב
BBB (Stable)	il/BBB-	il/BBB-	דצמבר 2023	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ ("מעלות")	סדרות ו', י' ו-יא'

9. מכשירים פיננסיים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

לתאור הסיכונים להם חשופה החברה הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים ולעניין מדיניות ניהול הסיכונים של החברה - ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

ב. בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות

31 בדצמבר 2023					
סך הכל	פריטים לא כספיים ⁽¹⁾	לא צמודים מיליוני ש"ח	בדולר או בצמוד לו	צמודים למדד	
					נכסים⁽²⁾
3,423	3,423	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
1	1	-	-	-	השקעות אחרות
10	10	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
26	26	-	-	-	נדל"ן להשקעה
2	2	-	-	-	רכוש קבוע
1	-	-	1	-	השקעות שוטפות
3	-	3	-	-	חייבים ויתרות חובה
47	-	41	6	-	מזומנים ושווי מזומנים
3,513	3,462	44	7	-	סך הכל
					התחייבויות⁽²⁾
1,755	-	1,264	-	491	אגרות חוב
32	-	1	-	31	התחייבויות בגין חכירה
9	-	9	-	-	זכאים ויתרות זכות
7	-	-	-	7	התחייבויות מס שוטפות
1,803	-	1,274	-	529	סך הכל
1,710	3,462	(1,230)	7	(529)	הפרש

⁽¹⁾ לרבות מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ופריטים כספיים שהוצאו מתחולת תקן IFRS 7.

⁽²⁾ נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים בטבלה זו כוללים את החלויות השוטפות בינם.

מידע נוסף (המשך)

9. מכשירים פיננסיים (המשך) ב. בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות (המשך)

31 בדצמבר 2022					
סך הכל	פריטים לא כספיים ⁽³⁾ לא	לא צמודים מיליוני ש"ח	בדולר או בצמוד לו	צמודים למדד	
4,453	(3)4,453	-	-	-	נכסים⁽²⁾
1	1	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
19	19	-	-	-	השקעות אחרות
28	28	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
2	2	-	-	-	נדל"ן להשקעה
108	108	-	-	-	רכוש קבוע
6	1	5	-	-	השקעות שוטפות
					חייבים ויתרות חובה
57	57	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
392	-	389	3	-	המסווגות כמוחזקות למכירה
					מזומנים ושווי מזומנים
<u>5,066</u>	<u>4,669</u>	<u>394</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	סך הכל
2,591	-	1,640	-	951	התחייבויות⁽²⁾
42	-	-	-	42	אגרות חוב
71	-	18	-	53	התחייבויות בגין חכירה
					זכאים ויתרות זכות
<u>2,704</u>	<u>-</u>	<u>1,658</u>	<u>-</u>	<u>1,046</u>	סך הכל
<u>2,362</u>	<u>4,669</u>	<u>(1,264)</u>	<u>3</u>	<u>(1,046)</u>	הפרש

⁽¹⁾ לרבות מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ופריטים כספיים שהוצאו מתחולת תקן 7 IFRS.

⁽²⁾ נכסים והתחייבויות שאינם שוטפים בטבלה זו כוללים את החלויות השוטפות בינם.

⁽³⁾ יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה מידע נוסף 1.1. לעיל.

מידע נוסף (המשך)

**9. מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. סיכון נזילות**

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית, ללא סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2023

מכל 5 שנים	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	סך הכל תזרים מזומנים חוזי ⁽²⁾	הערך בספרים ⁽¹⁾	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	(284)	(357)	(632)	(662)	(1,935)	1,755	אגרות חוב ^{(3),(4)}
(24)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(44)	32	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	-	(9)	(9)	9	זכאים ויתרות זכות
(24)	(4)	(288)	(361)	(636)	(675)	(1,988)	1,796	

⁽¹⁾ הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2023.
⁽²⁾ תזרים המזומנים החוזי חושב על בסיס המדד הידוע ליום 31 בדצמבר 2023.

⁽³⁾ משך חיים ממוצע של כ-2.0 שנים.

⁽⁴⁾ תזרים המזומנים החוזי חושב בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים עד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, ואיננו כולל השפעת רכישות עצמיות של אגרות חוב לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. ראה מידע נוסף ב.8 ו-ג.8. לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022

מכל 5 שנים	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	סך הכל תזרים מזומנים חוזי ⁽²⁾	הערך בספרים ⁽¹⁾	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	(311)	(361)	(628)	(655)	(977)	(2,932)	2,647	אגרות חוב ⁽³⁾
(35)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(60)	42	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	-	(15)	(15)	15	זכאים ויתרות זכות
(35)	(316)	(366)	(633)	(660)	(997)	(3,007)	2,704	

⁽¹⁾ הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2022.
⁽²⁾ תזרים המזומנים החוזי חושב על בסיס המדד הידוע ליום 31 בדצמבר 2022.

⁽³⁾ משך חיים ממוצע של כ-2.2 שנים.

ד. למידע בדבר שיעורי הריבית על התחייבויות הפיננסיות של החברה, ראה באור 13.א.1.א.1. לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)

10. תביעות והתחייבויות תלויות

- א. לתאור תביעות שהוגשו נגד החברה והתחייבויות תלויות שלה ראה באור 1.ג.18. לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים אודות הליכים משפטיים התלויים כנגד חברות מוחזקות של החברה, לרבות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 2.ג.18. לדוחות הכספיים.

11. ארועים לאחר תאריך הנתונים על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות רכישת החברה וכו', בחודש ינואר 2024, אגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בתמורה כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח, ראה מידע נוסף 8.ב. לעיל.
- ב. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה, ביום 25 בינואר 2024, תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, בתמורה כוללת בסך של עד 70 מיליון ש"ח, ראה מידע נוסף 8.ב. לעיל.
- ג. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, בסך של 96.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 58 מיליון ש"ח), והגשת בקשה לבית משפט על-ידי אלרון, בחודש פברואר 2024, לחלוקת דיבידנד נוסף, במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר), ראה מידע נוסף 2.ב.2. לעיל.

תקנה 19': דוח מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פרעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה בהתאם לתקנה 19' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, בדרך של הפניה לנתונים האמורים הכלולים בדיווח על מצבת ההתחייבויות של תאגיד שהוגש על-ידיה לרשות ניירות ערך ופורסם ביום 14 במרס 2024.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

דוחות רווח והפסד רבעוניים על בסיס מאוחד

סך הכל 2023	מיונים בין קבוצת הכנסות לקבוצת הוצאות בראיה שנתית מצטברת	רבעון 4	רבעון (1)3	רבעון (1)2	רבעון (1)1	
		מיליוני ש"ח				
1,131	-	367	210	(2)219	(2)335	הכנסות
57	-	3	8	9	37	מכירות ושירותים
434	-	5	23	360	46	רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
2	(1)	1	1	1	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
201	-	91	31	35	44	הכנסות אחרות
1,825	(1)	467	273	624	462	הכנסות מימון
303	-	154	35	(2)51	(2)63	הוצאות
1	-	-	-	-	1	עלות המכירות והשירותים
18	-	3	4	5	6	הוצאות מחקר ופיתוח
109	-	29	24	28	28	הוצאות מכירה ושיווק
50	-	11	17	10	12	הוצאות הנהלה וכלליות
893	-	286	599	8	-	חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות
-	(1)	-	1	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
632	-	116	158	197	161	הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת
2,006	(1)	599	838	299	271	השקעות ונכסים
(181)	-	(132)	(565)	325	191	הוצאות אחרות
(186)	-	(53)	(23)	(89)	(21)	הוצאות מימון
(367)	-	(185)	(588)	236	170	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(565)	-	(285)	3	(374)	91	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות נמשכות
(932)	-	(470)	(585)	(138)	261	רווח (הפסד) לתקופה מופסקת, לאחר מס
(698)		(298)	(364)	(136)	100	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(234)		(172)	(221)	(2)	161	בעלים של החברה
(932)		(470)	(585)	(138)	261	זכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח		ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה לבעלים של החברה
(2.5)		(0.8)	(2.5)	0.3	0.5	מפעילויות נמשכות
(2.4)		(1.3)	-	(1.3)	0.2	מפעילויות מופסקות
(4.9)		(2.1)	(2.5)	(1.0)	0.7	

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים.
(2) יישום למפרע בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית, ראה באור 2.כב. לדוחות הכספיים.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים (המשך)

דוחות על הרווח הכולל רבעוניים על בסיס מאוחד

סך הכל 2023	רבעון 4	רבעון 3 מיליוני ש"ח	רבעון 2	רבעון 1	
(932)	(470)	(585)	(138)	261	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
97	-	-	-	97	שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה
1	1	-	-	-	רווחים אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת
98	1	-	-	97	סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
43	(65)	35	29	44	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(6)	(6)	-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ, שנזקפו לרווח והפסד
-	5	-	(5)	-	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור במזומנים, שנזקף לרווח והפסד
11	(11)	11	9	2	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
48	(77)	46	33	46	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
146	(76)	46	33	143	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סך הכל רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה
(786)	(546)	(539)	(105)	404	מיוחס ל:
(630)	(345)	(337)	(118)	170	בעלים של החברה
(156)	(201)	(202)	13	234	זכויות שאינן מקנות שליטה
(786)	(546)	(539)	(105)	404	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה
					רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
(352)	(133)	(342) ⁽¹⁾	49 ⁽¹⁾	74 ⁽¹⁾	פעילויות נמשכות
(278)	(212)	5 ⁽¹⁾	(167) ⁽¹⁾	96 ⁽¹⁾	פעילות מופסקת
(630)	(345)	(337)	(118)	170	

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.10. לדוחות הכספיים.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך

החברה לא הנפיקה ניירות ערך על-פי תשקיף המדף שפרסמה החברה בחודש מאי 2022. לפרטים נוספים ראה באור 12.ד. לדוחות הכספיים.

תקנה 11, 12 ו-13: פרטים בדבר חברות בת וכלולות

הערה כללית:

תקנות 11, 12 ו-13 יושמו לגבי השקעות מהותיות בלבד, העומדות באחד או יותר מהמבחנים המפורטים להלן: (1) חלקה של החברה בסכום ההשקעה בחברה המוחזקת (בשרשור) עולה על 5% מההון המיוחס לבעלים של החברה בדוחות הכספיים של החברה; (2) חלקה של החברה בתוצאותיה של החברה המוחזקת (בשרשור) עולה על 5% (בערך מוחלט) מהרווח השנתי המייצג כפי שחושב ליום 31 בדצמבר 2023; (3) השקעות בחברות שדוחותיהן הכספיים מצורפים לדוחות הכספיים של החברה בשל היותן חברות מהותיות המטופלות בשיטת השווי המאזני; (4) לא נכללו השקעות בחברות מטה של החברה והשקעות בחברות מטה של החברות המאוחדות שלה שהינן בבעלותן המלאה.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2023 - חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 11 (1) ו-(2): רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

א. רשימת ההשקעות של דסק"ש:

הערות	שער הבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי בש"ח למניה	שיעורי החזקה ב-%			ערך בדוח הכספי הנפרד כמשמעותו בתקנה 9 ג' מי ליוני ש"ח	סך הכל ערך נקוב בש"ח	מספר המניות המוחזקות	סוג מניה ו-ע.נ. בש"ח	מספר המניה בבורסה	שם החברה	חברות בנות
		בזכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון							
ראה גם סעיף ג' בעמ' 26	220.40	66.69	66.69	66.69	2,202	4,923,961	4,923,961	רג' 1	699017		<u>נכסים ובניין</u>
ראה גם סעיף ב' בעמ' 25	14.94	⁽²⁾ 37.63	⁽²⁾ 37.63	35.57	923	588,054	58,805,383	רג' 0.01	1101534		<u>סלקום</u> ⁽¹⁾
	6.273	59.86	59.86	59.86	273	93,585	31,194,982	רג' 0.003	749077		<u>אלרו</u>

⁽¹⁾ הנתון מתייחס לניירות ערך המוחזקים באמצעות כור, חברה בת בבעלות מלאה.

⁽²⁾ כולל שיעור של 2.06% בגין הסכם הצבעה עם אחרים.

הערות לפרטים על שיעורי החזקה

- בעלי ענין בחברה עשויים להחזיק מניות נוספות בשיעורים נמוכים בחברות בנות וכלולות אשר מניותיהן נסחרות בבורסה.
- לפרטים בדבר היקף ההשקעה בחברה המוחזקת על-ידי החברה וחברות בנות בבעלות מלאה של החברה, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2023 - חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 11 (1) ו-(2): רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות (המשך)

ב. רשימת ההשקעות של סלקום:

שיעורי החזקה ב-%			הלוואות שניתנו (התקבלו) (הכלולות בערך בדוח הכספי הנפרד) במיליוני ש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של סלקום (כולל הלוואות ויתרות חובה, נטו מהלוואות שהתקבלו) כמשמעותו בתקנה 9 ג' מיליוני ש"ח	סך הכל ערך נקוב בש"ח	מספר המניות	סוג מניה ו-ע.נ. בש"ח	שם החברה
זכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון						
100.00	100.00	100.00	(440) ⁽¹⁾	1,423 ⁽¹⁾	*	*	*	סלקום תקשורת קווית (שותפות מוגבלת)
100.00	100.00	100.00	376 ⁽²⁾	802	217	21,664	רג' 0.01	גולן טלקום בע"מ

* שותפות.

⁽¹⁾ הלוואות שיקליות שאינן צמודות, המועמדות מעת לעת בהתאם להסכם מסגרת בין סלקום לסלקום תקשורת קווית (שותפות מוגבלת), לתקופת של עד 12 חודשים. הלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים.
⁽²⁾ היתרה מורכבת כדלהלן: (א) הלוואה בסך 126 מש"ח, מחציתה צמודת מדד ונושאת ריבית בשיעור של 1.85% לשנה, ומחציתה ללא הצמדה הנושאת ריבית בשיעור של 3.5% לשנה. הלוואה הועמדה בחודש באפריל 2017 לתקופה של 10 שנים ותפרע ב-6 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מהשנה השמינית בתקופת ההסכם (ריבית והפרשי הצמדה שיצברו, ישולמו החל מהשנה השישית), (ב) שטרי הון בסך 250 מיליון ש"ח. שטרי ההון אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ומועד פרעונם לא לפני חודש ספטמבר 2025.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2023 - חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 11 (1), (2) ו-(3): רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות (המשך)

ג. רשימת ההשקעות של נכסים ובניין:

שם החברה	מספר המניה בבורסה	סוג המניה וע.ג. בש"ח	מספר המניות	סך הכל ע.ג. ש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של נכסים ובניין (כולל הלוואות ויתרות חובה) כמשמעותו בתקנה 9 ג' מיליוני ש"ח	הלוואות ויתרות חובה (הכלולות בערך בדוח הכספי הנפרד) במיליוני ש"ח	שיעור ההחזקה ב - %			שער בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי בש"ח למניה
							בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	בהון	
חברות בנות וכלולות										
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ*	0759019	רג' 0.01	175,915,589	1,759,156	6,270	-	81.79	81.79	81.79	30.00
נכסי הדריס בע"מ		רג' 1.00	7,917,690	7,917,690	118	-	100.00	100.00	100.00	
PBC USA Investments Inc. ⁴				10,000 דולר	920	447	100.00	100.00	100.00	
באמצעות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה):										
גב-ים ההיי-טק בע"מ		רג' 1.00	999	999	358	260	100.00	100.00	100.00	
מת"מ – מרכז תעשיות מדע חיפה		רג' 1.00	8,767,500	8,767,500	1,232	318	50.10	50.10	50.10	
באמצעות נכסי הדריס בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה):										
נוה-גד בניין ופתוח בע"מ		רג' 0.001	865,565	866	113	-	100.00	100.00	100.00	

* חברה שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב המפרסמת דוחות תקופתיים לשנת 2023.

הערות

(1) ההלוואות (כוללות ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2023) צמודות למט"ח (בעיקר דולר ארה"ב), ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 9%-0.0%.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2023 - חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 11(3): הלוואות לחברות בת וכלולות ליום 31 בדצמבר 2023

א. הלוואות של נכסים ובניין לחברות בת ולחברות כלולות שלה בשנת 2023:

ראה סעיף ג' בעמוד 26 לעיל.

ב. הלוואות של סלקום לחברת בת שלה בשנת 2023:

ראה סעיף ב' בעמוד 25 לעיל.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2023

(1) שינויים בהשקעות של דסק"ש בשנת 2023:

תמורה במיליוני ש"ח	מהות השינוי	שם החברה	תאריך השינוי
(4)	רכישת מניות	אפסילון חיתום והנפקות בע"מ	2/2023
53	מכירת מניות	אפסילון בית השקעות בע"מ ⁽¹⁾	2/2023
3	מכירת מניות	Microwave Networks, Inc.	6/2023
2	פירעון הלוואה	Microwave Networks, Inc.	6/2023
245	מכירת מניות	מהדרין ⁽²⁾	8/2023
2	מכירת מניות	בר-טן החזקות והשקעות בע"מ	9/2023
1	פירעון הלוואה	בר-טן החזקות והשקעות בע"מ	9/2023
45	רכישת מניות	נכסים ובניין בע"מ ⁽³⁾	9-10/2023

⁽¹⁾ ראה באור 2.א.10. לדוחות הכספיים.
⁽²⁾ ראה באור 3.ב.10. לדוחות הכספיים.
⁽³⁾ ראה באור 1.ו.3.א. לדוחות הכספיים.

(2) שינויים בהשקעות של נכסים ובניין בשנת 2023:

תמורה במיליוני ש"ח	מהות השינוי	שם החברה	תאריך השינוי
230	החלפת מניות באגרות חוב ⁽¹⁾	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	11/2023
(9)	צבירת ריבית ודמי ניהול	PBC - USA Investments Inc.	מהלך 2023
46	החזר ריבית ודמי ניהול	PBC - USA Investments Inc.	11/2023
(44)	השקעה הוננית	PBC - USA Investments Inc.	10/2023
50	מכירת מניות	קרית תעשיות עתירות מדע	3/2023
2	מכירת מניות	בר-טן החזקות והשקעות בע"מ	9/2023
2	פירעון הלוואה	בר-טן החזקות והשקעות בע"מ	9/2023

⁽¹⁾ החלפת מניות גב-ים באגרות חוב של נכסים ובנין. ראה באור 1.ו.3.ב.1. לדוחות הכספיים.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות, בהתאם לדוחות הכספיים שלהן, והכנסות מהן

א. רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות של החברה והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הכנסות / סכומים שקיבלה החברה				סך רווח (הפסד) כולל לשנה		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		רווח (הפסד) לשנה		חברות בנות
דיבידנד שהוכרו לאחר	דמי ניהול ושכר	ריבית	דיבידנד	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לחברה	
31.12.23	דירקטורים									
-	-	-	-	132	(499)	-	31	132	(530)	נכסים ובניין
-	-	-	-	-	135	-	1	-	134	סלקום
-	-	-	-	-	143	-	119	-	24	מהדרין ⁽¹⁾
⁽³⁾ 58	-	-	-	(9)	(14)	2	17	(11)	(31)	אלרון ⁽²⁾

⁽¹⁾ בחודש אוגוסט 2023 מכרה החברה את מלוא החזקותיה במהדרין, בהתאם נתוני מהדרין מוצגים בטבלה על פי הדוחות הכספיים של מהדרין ליום 30 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.10. א. לדוחות הכספיים. תוצאות אלרון מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות.

⁽²⁾ בחודש פברואר 2024, חולק על-ידי אלרון דיבידנד בסך 96.5 מיליון ש"ח, חלק החברה 58 מיליון ש"ח. כמו-כן, בחודש פברואר 2024 הגישה אלרון בקשה לבית המשפט לחלוקת דיבידנד נוסף במזומן בסך של 35 מיליון דולר, שלא מתוך רווחיה של אלרון (חלק החברה 21 מיליון דולר). חלוקת הדיבידנד הנוסף כפופה לאישור בית המשפט בהתאם לסעיף 303(א) לחוק החברות, ולאישור סופי נוסף של דירקטוריון אלרון, לאחר קבלת אישור בית משפט כאמור (אם וככל שיתקבל).

חברת השקעות דיסקונט בע"מ - דוח תקופתי לשנת 2023 - חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות, בהתאם לדוחות הכספיים שלהן, והכנסות מהן (המשך)
ב. רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות של סלקום והכנסות סלקום ממנה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

הכנסות / סכומים שקיבלה (שילמה) סלקום			סך רווח (הפסד) כולל לשנה		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		רווח (הפסד) לשנה		חברות בנות סלקום תקשורת קווית (שותפות מוגבלת) גולן טלקום בע"מ
דמי ניהול ושכר דירקטורים	ריבית	דיבידנד	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה מיליוני ש"ח	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	
-	(24)	-	-	235	-	-	-	235	
2	11	-	-	37	-	-	-	37	

ג. רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות של נכסים ובניין והכנסות נכסים ובניין מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הכנסות / סכומים שקיבלה נכסים ובניין				סך רווח (הפסד) כולל לשנה		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה		רווח (הפסד) לשנה		חברות בנות וכלולות של נכסים ובניין חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
דמי ניהול ושכר דירקטורים לאחר 31.12.23	ריבית	דיבידנד	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה מיליוני ש"ח	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה		
-	-	(235)	184	499	-	-	184	499		
42	4	-	-	(158)	-	31	-	(189)	PBC USA Investments Inc.	
-	-	86	1	11	-	-	1	11	נכסי הדריים בע"מ	
-	1	(350)	1	(1)	-	-	1	(1)	נוה-גד בניין ופתוח בע"מ ⁽³⁾	

חברות בנות וכלולות של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ				רווח (הפסד) כולל אחר (הפסד)	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס
ריבית והצמדה	דמי ניהול	דיבידנד	סך הכל רווח כולל מיליוני ש"ח	רווח (הפסד) כולל אחר (הפסד)	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס
18	-	-	38	-	38	47
14	17	40	345	-	345	437
4	3	-	42	-	42	51

הערות:

- ⁽¹⁾ חולק על-ידי גב-ים, 195 מיליון ש"ח חלק נכסים ובניין 86.65%.
- ⁽²⁾ חולק על-ידי גב-ים, 80 מיליון ש"ח חלק נכסים ובניין 81.79%.
- ⁽³⁾ ביום 6 בפברואר 2024 הכריזה גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח, ששולם ביום 26 בפברואר 2024, חלק נכסים ובניין 57 מיליון ש"ח. מוחזקת באמצעות נכסי הדריים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של נכסים ובניין. הדיבידנד התקבל בנכסי הדריים בע"מ.
- ⁽⁴⁾ ביום 12 בפברואר 2024, הכריזה נכסי הדריים על חלוקת דיבידנד בסך 8 מיליון ש"ח, ששולם ביום 15 בפברואר 2024.

מידע לפי מגזרי פעילות עסקיים

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות במגזרים עסקיים שונים. לפרטים ראה באור 28 לדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 14: רשימת הלוואות

אין.

תקנה 20: מסחר בבורסה

(א) ניירות ערך של התאגיד שנרשמו למסחר בבורסה בשנת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח: אין.

(ב) בשנת הדיווח לא חלו הפסקות מסחר בבורסה בניירות ערך של התאגיד.

תקנה 21(א) תשלומים ששולמו בתקופת הדוח לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידים בשליטתה
א. להלן פירוט הנדרש לפי תקנה 21(א)(1) של תגמולים שניתנו, לפי מיטב ידיעת החברה, לחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה של החברה ושל תאגידים בשליטתה.

תגמולים עבור שותפים		פרטי מקבל התגמולים							
אלפי ש"ח									
שם	תפקיד	תחילת העסקה	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה בדילול מלא	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות כפי שנכלל בדוחות הכספיים בשנת הדוח	אחר	סה"כ
אבי יעקובוביץ ⁽¹⁾	מנכ"ל גב-ים	ינואר 2013	100%	-	3,361	2,146	2,190	-	7,697
נטלי משען-זכאי ⁽²⁾	מנכ"לית החברה ונכסים ובניין	יולי 2022	100%	0.50%	2,114 ^(א)	1,203 ^(ב)	1,941 ^(ג)	-	5,258
דניאל סמיר ⁽³⁾	מנכ"ל סלקום	ינואר 2022	100%	-	1,909	1,411	1,761	-	5,081
אלי אדדי ⁽⁴⁾	סמנכ"ל קמעונאות בסלקום ומנכ"ל דינמיקה	נובמבר 2020	100%	-	1,289	857	1,023	-	3,169
ירון אלעד ⁽⁵⁾	מנכ"ל אלרון	יולי 2007	100%	-	1,648	853	660	-	3,161

ב. להלן פירוט הנדרש לפי תקנה 21(א)(2) של התגמולים שניתנו לנושא משרה בכירה בחברה, שלא נמנה עם המפורטים בטבלה לעיל, בקשר עם כהונתו בחברה ובתאגידים בשליטתה:

תגמולים עבור שותפים		פרטי מקבל התגמולים							
אלפי ש"ח									
שם	תפקיד	תחילת העסקה	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה בדילול מלא	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות כפי שנכלל בדוחות הכספיים בשנת הדוח	אחר	סה"כ
ברוך יצחק ⁽⁶⁾	סמנכ"ל כספים בחברה ובנכסים ובניין	יולי 2021	100%	0.28%	1,593 ^(א)	732 ^(ב)	597 ^(ג)	-	2,922
חיים טבוך ⁽⁷⁾	סמנכ"ל חשבות בחברה ובנכסים ובניין	אוגוסט 2016	100%	-	1,502 ^(א)	749 ^(ב)	-	-	2,251

^(א) יצוין, כי נושאי המשרה מכהנים כנושאי משרה בחברה במקביל לכהונתם כנושאי משרה בנכסים ובניין, החברה ונכסים ובניין נושאות, כל אחת, ב-50% מעלות השכר של נושאי המשרה, בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין. הנתונים בטבלה דלעיל מוצגים לפי 100% מעלות ההעסקה לכל שנת 2023. לפרטים נוספים ראה באור 1.1.27.1. (ב) לדוחות הכספיים.

^(ג) הנתונים בטבלה דלעיל מוצגים לפי 100% מהמענק לכל שנת 2023. המענק הינו בגין כהונת נושאי המשרה בדסק"ש, ששולם על-ידי דסק"ש ובגין כהונתם בנכסים ובניין, ששולם על-ידי נכסים ובניין. הנתונים בטבלה דלעיל מוצגים לפי 100% מתשלום מבוסס מניות כפי שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תקנה 21(א) (המשך)

תשלומים ששולמו בתקופת הדוח לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (המשך)

ג. הערות לנתונים שבטבלאות:

- (1) מכהן כמנכ"ל גב-ים, בהיקף משרה מלאה החל מיום 1 בינואר 2013. הסכום הנקוב בטור "השכר" כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בגב-ים, רכב כולל גילום שווי הרכב למס, וביטוח בגין אובדן כושר עבודה ותשלום שנתי נוסף מובטח של 2 משכורות חודשיות, בסך של כ-338 אלפי ש"ח, אשר משולם, על-פי הסכם ההעסקה של מר יעקובוביץ, אחת לשנה, ומקווז מסכום המענק השנתי המפורט בטור המענק. הסכום הנקוב בטבלה בטור "מענק", כולל את המענק השנתי ששולם למר יעקובוביץ בהתאם למדיניות התגמול של גב-ים, כמפורט להלן: מענק המטרה - משולם עבור עמידה ב-100% מן היעדים שהוגדרו למר יעקובוביץ ועמד בשנת 2023 על 8 משכורות ("מענק המטרה"). מדדי גב-ים שנקבעו למר יעקובוביץ בשנת 2023 הינם: יעד FFO; רווח נקי מיוחס לבעלי המניות; ויעד NOI. בהשגת תוצאות הגבוהות מהיעדים שייקבעו למדדים, המענק שישולם בפועל יהיה גבוה ממענק המטרה אך בכל מקרה לא יותר מ-150% ממענק המטרה. בנוסף, זכאי מר יעקובוביץ לתשלום מענק איכותי בסך של עד 3 משכורות חודשיות בגין שנת 2023. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר יעקובוביץ במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. על-פי הסכם ההעסקה שבין הצדדים, כל צד רשאי לסיים את ההסכם העסקה על-ידי מתן הודעה מוקדמת של 60 ימים. יצוין, כי בחודש פברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של גב-ים עדכון לתנאי העסקתו של מר יעקובוביץ, ובכללם, עדכון לשכרו החודשי, עדכון מנגנון מענק שנתי ומתן תגמול הונו.
- (2) בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין, מכהנת כמנכ"לית החברה בהיקף משרה של 50%, וכמנכ"לית של נכסים ובניין, בהיקף משרה של 50% החל מחודש יולי 2022. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה כולל את כל הרכיבים הבאים (בהצגה לפי-100%): 12 משכורות חודשיות צמודות למדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של ששה חודשים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 5.3 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של נכסים ובניין ומענק בשיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין בגובה 3 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%). המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים, שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של נכסים ובניין, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. בנוסף לכך, הסכום הנקוב בטור המענק כולל 7.7 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של החברה ומענק בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בגובה 3 משכורות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים בחברה (85% מתקרת המענק מהחברה), שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. כל זאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. הסכום המופיע בטור "תשלום מבוסס מניות" שבטבלה, מבטא את ההכנסה החשבונאית בה הכירה החברה בשנת הדיווח, והינו על בסיס הערכת האופציות במועד הענקתן, כאשר השווי ההוגן של כל מנה נפרס על פני תקופת ההבשלה. לפרטים נוספים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של גב' משען-זכאי, ראה באור 3.ב.27. לדוחות הכספיים.

תקנה 21(א) (המשך)

תשלומים ששולמו בתקופת הדוח לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (המשך)

ג. הערות לנתונים שבטבלאות: (המשך)

- (3) מכהן כמנכ"ל סלקום בהיקף משרה מלאה, החל מיום 25 בינואר 2022 (לאחר שהחל בתקופת חפיפה ביום 9 בינואר 2022). הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות מדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם, החזר הוצאות כמקובל בסלקום, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי תנאי ההעסקה, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכום ההעסקה לסיום בכל עת, בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים במשך שלוש השנים הראשונות להעסקתו ולאחר מכן, בהודעה מוקדמת של שישה חודשים, בהתאם למדיניות התגמול של סלקום. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר ספיר במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. ביום 11 במרס 2023, החליט דירקטוריון סלקום, לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול ובהתאם להוראותיה של מדיניות התגמול של סלקום, לאשר תשלום מענק מיוחד למר ספיר, בסך של 1 מיליון ש"ח, המותנה בהשלמת עסקת מכירת החזקותיה של החברה לפורטיסימו (לפרטים בדבר העסקה כאמור ראו בסעיף 9.1 לחלק א' לדוח התקופתי). המענק המיוחד ישולם כנגד התחייבותו של מר ספיר להמשיך לכהן בתפקידו למשך תקופה בת שלוש שנים ממועד השלמת העסקה ("תקופת ההתחייבות"). יצוין כי שככל שמר ספיר יסיים מיוזמתו את תקופת כהונתו לפני תום תקופת ההתחייבות האמורה לעיל, יידרש מר ספיר (כפוף לכל דין) להשיב את החלק היחסי מתוך המענק המיוחד כאמור. סלקום תפרסם דוח זימון לאסיפת בעלי המניות שלה, לאישור המענק המיוחד כאמור.
- (4) מכהן כמנכ"ל דינמיקה וכסמנ"ל קמעונאות החל מיום 23 בנובמבר 2020. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות מדד, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם, החזר הוצאות כמקובל בסלקום, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי תנאי ההעסקה, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכום ההעסקה לסיום בכל עת, בהודעה מוקדמת של שלושה חודשים במסגרת ההסכם נקבעו הוראות בדבר אי תחרות לתקופה של 12 חודשים מתום תקופת העסקה ובדבר שמירת סודיות. בנוסף, זכאי מר אדדי לתקופת הסתגלות בת שלושה חודשים. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר אדדי במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות. ביום 11 במרס 2024, החליט דירקטוריון סלקום, לאחר שהתקבל אישורה של ועדת התגמול ובהתאם להוראותיה של מדיניות התגמול של סלקום, לאשר תשלום מענק מיוחד למר אדדי, בסך של כ-571 אלפי ש"ח, המותנה בהשלמת עסקת מכירת החזקותיה של החברה לפורטיסימו (לפרטים בדבר העסקה כאמור ראו בסעיף 9.1 לחלק א' לדוח התקופתי). המענק המיוחד ישולם כנגד התחייבותו של מר אדדי להמשיך לכהן בתפקידו למשך תקופה בת שלוש שנים ממועד השלמת העסקה ("תקופת ההתחייבות"). יצוין כי שככל מר אדדי יסיים מיוזמתו את תקופת כהונתו לפני תום תקופת ההתחייבות האמורה לעיל, יידרש מר אדדי (כפוף לכל דין) להשיב את החלק היחסי מתוך המענק המיוחד כאמור.
- (5) מכהן כמנכ"ל אלרון. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה (בהצגה לפי - 100%) כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות למדד הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: החזר הוצאות אחזקת רכב, טלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל באלרון, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה כל צד יהיה רשאי להביא את הסכום ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של 3 חודשים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 6 משכורות חודשיות, בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של אלרון ומענק בשיקול דעת בגובה 3 משכורות חודשיות, בהתאם למדיניות התגמול של אלרון. המענק בגין עמידה במבחנים המדידים באלרון, שולם למר אלעד ביחס למכירת קרטיהיל וביעד הקשור בהוצאות המטה. הסכום הנקוב בטבלה בטור "תשלום מבוסס מניות" מבטא את ההוצאות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית בשל תגמול מבוסס מניות, בהתבסס על השווי ההוגן של האופציות שניתנו למר אלעד במועד הענקתן, בהתאם לכללי חשבונאות בקשר עם תגמול מבוסס מניות.

תקנה 21(א) (המשך)

תשלומים ששולמו בתקופת הדוח לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (המשך)

ג. הערות לנתונים שבטבלאות: (המשך)

(6) בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין, מכהן כסמנכ"ל הכספים של כל-אחת

מהחברות בהיקף משרה של 50% מחודש יולי 2021, וכסמנכ"ל הכספים של נכסים ובניין (בהיקף משרה של 100% מחודש מאי 2020. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה (בהצגה לפי - 100%) כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות למדד הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של 2 חודשים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 4.7 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של נכסים ובניין ומענק בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון נכסים ובניין בגובה 3 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%), בהתאם למדיניות התגמול של נכסים ובניין. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים בנכסים ובניין (80% מתקרת המענק מנכסים ובניין), שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של נכסים ובניין, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. בנוסף לכך, הסכום הנקוב בטור המענק כולל 6.8 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של החברה ומענק בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בגובה 3 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים בחברה (85% מתקרת המענק מהחברה), שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. הסכום המופיע בטור "תשלום מבוסס מניות" שבטבלה, מבטא את ההכנסה החשבונאית בה הכירה החברה בשנת הדיווח, והינו על בסיס הערכת האופציות במועד הענקתן, כאשר השווי ההוגן של כל מנה נפרס על פני תקופת ההבשלה. לפרטים בדבר הסכם חלוקת העלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש ראה באור 1.ב.27. (ב) לדוחות הכספיים.

(7)

בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין, מכהן כסמנכ"ל חשבות של כל-אחת מהחברות בהיקף משרה של 50% מחודש יולי 2021, וכסמנכ"ל חשבות של החברה (בהיקף משרה של 100%) מחודש אוגוסט 2016. הסכום הנקוב בטור "השכר" בטבלה (בהצגה לפי - 100%) כולל את כל הרכיבים הבאים: 12 משכורות חודשיות צמודות למדד הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים שעיקריהם: העמדת רכב צמוד וטלפון נייד וכיסוי הוצאות אחזקתם כולל גילום למס, החזר הוצאות כמקובל בחברה, הפרשות לביטוח מנהלים וקרן פנסיה, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות. על-פי הסכם ההעסקה כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב לצד האחר של 3 חודשים מראש. הסכום הנקוב בטור "מענק" בטבלה כולל 5.3 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של נכסים ובניין ומענק בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון נכסים ובניין בגובה 3 משכורות חודשיות, מחלקה של נכסים ובניין בשכר (50%), בהתאם למדיניות התגמול של נכסים ובניין. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים בנכסים ובניין (80% מתקרת המענק מנכסים ובניין), שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של נכסים ובניין, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. בנוסף לכך, הסכום הנקוב בטור המענק כולל 7.7 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בגין עמידה ביעדי מענק לשנת 2023 של החברה ומענק בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בגובה 2.3 משכורות חודשיות, מחלקה של החברה בשכר (50%), בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק בגין עמידה במבחנים כמותיים כלל חברתיים בחברה (85% מתקרת המענק מהחברה), שולם בעיקר בגין עמידה ביעדים שנקבעו בהתאם לתכנית העבודה של החברה, לרבות מימוש נכסים והפחתת הוצאות הנהלה וכלליות. כל זאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים בדבר הסכם חלוקת העלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין דסק"ש ראה באור 1.ב.27. (ב) לדוחות הכספיים.

(8)

לפרטים אודות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 1 בפברואר 2022 (לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2024), ראה נספח א' לדוח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית, שפרסמה החברה ביום 20 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 01-111901-2021) ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית של החברה ביום 2 בפברואר 2022 (אסמכתא מס': 01-012756-2022); לפרטים בדבר תיקונים למדיניות התגמול שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 9 באוקטובר 2023, ראה דוח מידי משלים בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 01-090064-2023) ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית של החברה ביום 10 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 01-093322-2023).

תקנה 21(א) (המשך)

תשלומים ששולמו בתקופת הדוח לחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (המשך)

ד. תגמולים לבעלי עניין אחרים

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נכלל בין המפורטים לעיל בסעיפים א'-ג' לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה:

1. גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ששולמו על-ידי החברה ועל-ידי תאגידיים בשליטתה, בגין שנת הדוח, לדירקטורים של החברה, הסתכם בכ-2,221 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 27.ב.2.ד). לדוחות הכספיים.
2. לפרטים בדבר הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בין החברה לבין נכסים ובניין, ראה באור 27.ב.1.ב). לדוחות הכספיים.
3. לפרטים אודות ביטוח, שיפוי ופטור, ראה באור 27.ב.2.א), (ב) ו-ג) לדוחות הכספיים.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

יצוין, כי החברה הינה חברה ללא בעל שליטה וכי נכון למועד הדוח, מוחזקת החברה, בין היתר, על-ידי מגה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה) ואלקו בע"מ (המחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של החברה). לאור העובדה שמגה אור ואלקו נחשבות, ביחס לאופן אישור עסקאות בין חברה ציבורית לבעל השליטה בה בלבד כבעלות שליטה, לעניין סעיף 268 לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כהגדרת מונח זה בסעיף האמור, וזאת לאור החזקתן בלמעלה מ-25% מהונה המונפק של החברה, ובהעדר גורם אחר המחזיק למעלה מ-50% מהונה המונפק של החברה, נבחנות עסקאות של החברה עם מגה אור ו/או אלקו ותאגידיים בשליטתן ו/או עסקאות אחרות של מגה אור ו/או אלקו יש בהן עניין אישי (לרבות תאגידיים בשליטתן כאמור) בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות, והן מסווגות ומאושרות בהתאם.

לפרטים נוספים ראה באור 1.א. ובאור 27 לדוחות הכספיים ודוח מידיי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסם התאגיד ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002818).

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן לפי תקנה זו, ראה באור 27 לדוחות הכספיים.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

- (א) לפרטים בדבר המניות וניירות הערך האחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד נכון למועד פרסום הדוח, ראה דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסם התאגיד ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002818).
- (ב) החזקות של בעלי עניין שהינם בעלי עניין בתאגיד ובעלי עניין בחברות מוחזקות של התאגיד שפעילותן מהותית לפעילות החברה ("החברות המוחזקות"), שהינן תאגידיים מדווחים (ככל שקיימות), מפורטות בדיווחי החברות המוחזקות ואינן מפורטות בתקנה זו.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

1. הון רשום - 400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.
2. הון מונפק ונפרע - 153,731,832 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. (מתוכן 12,209,265 מניות רדומות ללא זכויות בהון וללא זכויות בהצבעה).
3. ניירות הערך ההמירים של התאגיד: 948,225 דיסק השק אפ 06/20 הניתנים למימוש ל-948,225 מניות רגילות של החברה ו- 159,451 דיסק השק אפ 8/23 הניתנים למימוש ל-159,451 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.27. לדוחות הכספיים ודוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסם התאגיד ביום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002818).

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

פרטים בקשר למרשם בעלי המניות של התאגיד הנכללים כאן בדרך של הפניה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2024 בעניין זה (מס' אסמכתא: 2024-01-004780) והוא נכון גם לתאריך הדוח.

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של החברה הוא:

מגדל ToHa, קומה 27, יגאל אלון 114, תל אביב 6744320

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה: Investor.Relations@dic.co.il

מספר הטלפון של החברה - 03-6075888

מספר הפקס של החברה - 03-6075889

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות הדירקטורים של התאגיד בתאריך הדוח (היינו סמוך למועד פרסום דוח זה)¹:

שם הדירקטור:	צחי נחמיאס - יו"ר הדירקטוריון	אופיר אטיאס	מיכאל זלקינד
מספר זיהוי:	28066827	033852476	022972020
תאריך לידה:	12.12.1970	2.5.1977	18.4.1967
מען להמצאת כתיב בית דין:	ד.נ.א.ת. מרכז שילת ת.ד. 117	רחוב האגוז 25, בית נקופה	הגדרות 53, סביון
נתינות:	ישראלית.	ישראלית	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	ועדת כספים	לא	לא
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	לא	לא	לא
עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	כן, מכהן כמנכ"ל ודירקטור (וכן בעל השליטה) במגה אור החזקות בע"מ, בעלת עניין בחברה.	כן, מר אופיר אטיאס מועסק על-ידי רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ, אשר הינה חברה בשליטת מר רמי לוי, שהינו בעל עניין בחברה.	כן, מכהן כמנכ"ל משותף ודירקטור (וכן בעל השליטה) באלקו בע"מ, בעלת עניין בחברה.
תאריך תחילת כהונה:	1.4.2021	19.8.2021	16.6.2021
השכלה:	לימודי שמאות מקרקעין	הנדסאות תעשייה וניהול, בית הספר לקציני ים עכו	בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת בוסטון, ארה"ב; מוסמך במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת קולומביה, ארה"ב.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון מגה אור החזקות בע"מ.	דירקטור ברשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ (ממרס 2008 ועד היום); מנהל פיתוח עסקי ברשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ (משנת 2016 ועד היום)	דירקטור ומנכ"ל משותף באלקו בע"מ, יו"ר דירקטוריון אלקטרה בע"מ ודירקטור בחברות מקבוצת אלקו בע"מ.
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	נכסים ובניין (יו"ר); גב-ים, כאווי יזמות נדל"ן בע"מ; מגה אור מוצקין בע"מ; נ.כ. החזקות 2005 בע"מ; ביג מגה אור בע"מ; נועה נכסי נדל"ן בע"מ; ריטר נכסים בע"מ; אי.פי.טי יזמות פרויקטים לבניה בע"מ; מגה אור מודיעין בע"מ; ביג מגה אור קריית גת בע"מ; מגה אור אגודות בע"מ; מגה אור רמי לוי בע"מ; צחי נחמיאס החזקות בע"מ; ביג מגה אור עפולה בע"מ; מגה גלובוס לוי לוגיסטיקה בע"מ; אשד נועה נכסים בע"מ; מגה אור ריף לוגיסטיקה בע"מ; גת, פלמחים, שלב בע"מ; פארק מסחר ותעשייה אשתאול בע"מ; פארק הרקפות בע"מ; א.י.מ. תעופה בע"מ; מגורים להשכיר דור ההמשך בע"מ, צ.א.ג. קפיטל בע"מ.	השקמה אן.ג.י.אן תקשורת בינלאומית 015 בע"מ	סלקום, גב-ים (יו"ר), אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (וחברות פרטיות מקבוצה זו), אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה פאוור (2019) בע"מ (וחברות פרטיות מקבוצה זו), ג. זלקינד בע"מ, מיכאל ומרסי זלקינד החזקות (1997) בע"מ, תיאטרון החלומות בע"מ, אלקו אירוח בע"מ, אלקו אלפא בע"מ. בין החודשים יוני 2021 עד אפריל 2022 דירקטור באלרון; בין החודשים יוני 2021 עד נובמבר 2021 דירקטור במהדרין; עד לחודש דצמבר 2020 דירקטור בגולן טלקום; בין החודשים יולי 2021 עד דצמבר 2020 דירקטור בנכסים ובניין.
האם לפי מיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו, הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	כן, מר אופיר אטיאס הינו חתנו של מר רמי לוי אשר הינו בעל עניין בחברה.	מר מיכאל זלקינד הינו אחיו של מר דניאל זלקינד, והם בעלי השליטה באלקו בע"מ, בעלת עניין בחברה.

1 סדר הדירקטורים לאחר יו"ר הדירקטוריון הינו לפי סדר א"ב של שמות המשפחה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם הדירקטור:	צחי נחמיאס - יו"ר הדירקטוריון	אופיר אטיאס	מיכאל זלקינד
האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המוערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) החברות.	לא	לא	לא
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעלת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	לא	לא

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם הדירקטור:	מאיר יעקובסון	טל ירון אלדר	רונית נועם
מספר זיהוי:	051181345	058422734	028955961
תאריך לידה:	1.2.1952	15.10.1963	13.10.1971
מען להמצאת כתבי בית דין:	ניצנים 11 א', רמת גן	הרטגלס 3, תל אביב	הכלנית 11, רעננה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת תגמול ועדת מינויים.	לא	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת תגמול וועדת מינויים.
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלוייה	דירקטורית חיצונית
עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה:	23.5.2016	12.10.2021	16.5.2022
השכלה:	בוגר חשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה תל-אביב, לימודי משפטים, המכללה למינהל רמת גן.	בוגרת במשפטים מאוניברסיטת תל אביב; מוסמכת במינהל עסקים מגמת מימון מאוניברסיטת תל אביב	BA תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה - אוניברסיטת תל-אביב (בהצטיינות); MBA תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב; רואת חשבון מוסמכת (ישראל).
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	בעלים של חברת אקוויטי מ.י. בע"מ. כדח"צ בבראק אן. וי. (עד נובמבר 2020). דח"צ בסולגרין בע"מ (עד יוני 2022).	שותפה מנהלת במשרד ירון-אלדר, פלר, שורץ ושות' (2013 ועד היום).	סמנכ"לית כספים, שינדלר נחשתן מעליות בע"מ (9/19-6/22); יועצת פיננסית ועסקית לחברות (עצמאית) (8/19-1/22 7/22 - היום).
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	עורב בע"מ (ניו יורק) (יו"ר), מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ (יו"ר), אור שרותי בריאות בע"מ ואקסטל לימיטד (דח"צ).	נאוויטס פטרוליום שותפות מוגבלת (דח"צ), דורסל השקעות בע"מ, אב-גד החזקות בע"מ (דח"צ), אקופיה סינטיפיק בע"מ (דח"צ), יוניק-טק שותפות מוגבלת (דב"ת), אלומה קרן תשתיות (2020) בע"מ (דח"צ) וחברות פרטיות.	אלקטריאון וירלס בע"מ (דח"צ), טורבוגין בע"מ (דח"צ) (עד פברואר 2023), מיטב טרייד השקעות בע"מ (דח"צ).
האם לפי מיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו, הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) החברות.	כן	כן	כן
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעלת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	לא	לא

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד (המשך)

שם הדירקטור:	גליה מלכה
מספר זיהוי:	016560138
תאריך לידה:	03/06/1972
מען להמצאת כתבי בית דין:	יחזקאל שטרייכמן 18, תל אביב.
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	ועדת מאזן, ועדת תגמול וועדת מינויים.
דירקטור חיצוני או בלתי תלוי:	דירקטורית בלתי תלוייה
עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.2.2024
השכלה:	BA סטטיסטיקה - אוניברסיטת חיפה ; MBA מנהל עסקים - אוניברסיטת בן גוריון ; דירקטורית חיצונית בקבוצת ע. לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ.
התעסקות בחמש השנים האחרונות:	קבוצת ע. לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ; קבוצת ע. לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ; גיי. אף. סי גרין פילדס קפיטל בע"מ ; אנוויזין מדיקל בע"מ ; קבוצת אירודרום בע"מ ; אלביט מדיקל בע"מ ; תכלית תעודות סל.
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור:	לא
האם לפי מיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו, הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא
האם החברה רואה בו בעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) החברות.	כן
במסגרת השכלתו /או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעל/ת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא

תקנה 2א: נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה:	נטלי משען-זכאי	ברוך יצחק	חיים טבון
מספר זיהוי:	031781180	029274693	024931453
תאריך לידה:	8.9.1974	19.7.1972	23.2.1970
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"לית החברה ומנכ"לית נכסים ובניין, חברה בת של התאגיד. יו"ר דירקטוריון סלקום, דירקטורית בחברות גב-ים לקרקעות בע"מ, אלרון, אפסילון חיתום והנפקות בע"מ וחברות מוחזקות נוספות של נכסים ובניין.	סמנכ"ל כספים בתאגיד וסמנכ"ל כספים בנכסים ובניין, חברה בת של התאגיד. דירקטור בסלקום, IDB Group Investments Inc. וחברות מוחזקות של החברה ודסק"ש.	סמנכ"ל חשבות בתאגיד וסמנכ"ל חשבות בנכסים ובניין, חברה בת של התאגיד. דירקטור בחברות מוחזקות של החברה ודסק"ש.
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא
השכלה:	בוגרת במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל, רואה חשבון.	בוגר מינהל עסקים, התמחות בחשבונאות ומימון, המכללה למינהל, רואה חשבון, מוסמך במשפטים (LL.M), אוניברסיטת בר אילן.
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות:	משנה למנכ"ל והיועצת משפטית של הראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (מאוגוסט 2014 עד מאי 2022); יו"ר דירקטוריון חברות הפנסיה והגמל של קבוצת הראל (עד מאי 2022); עד לאוגוסט 2023 יו"ר דירקטוריון מהדריין; עד לפברואר 2023 דירקטורית באפסילון בית השקעות בע"מ.	מנכ"ל ספיר קורפ בע"מ (2018-2020), יו"ר ומ"מ מנכ"ל ב-Elad National 2017 LLC (2016-2018) וסמנכ"ל ב-El Ad US Holding Inc. (2016-2018). עד לאוגוסט 2023 דירקטור במהדריין; עד לפברואר 2023 דירקטור באפסילון בית השקעות בע"מ. עד יולי 2022 דירקטור (חליף) באלרון.	גובר קרן אי די בי למען הקהילה (ע.ר.). סמנכ"ל חשבות של אי די בי פתוח עד לספטמבר 2020; דירקטור באידיבי תיירות (2009) בע"מ ובחברות פרטיות בבעלות אי די בי פתוח (עד ספטמבר 2020).
במסגרת השכלתו ו/או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעל/ת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא	לא	לא
תאריך שבו החלה כהונתו:	1.7.2022	21.7.2021	1.8.2016

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה (המשך)

שם נושא המשרה:	זהר גרסטל-שמרלינג	אורי ג'אנו	רו"ח יצחק רביד
מספר זיהוי:	032958878	043466077	052761384
תאריך לידה:	15.8.78	12.10.1981	24.8.1954
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל, יועמ"ש, ראש מטה בתאגיד ובנכסים ובנין, חברה בת של התאגיד.	חשב בתאגיד.	מבקר פנימי של התאגיד. מבקר פנימי של סלקום ואלרון, חברות בת של התאגיד.
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני במשפט מסחרי מאוניברסיטת תל אביב בשיתוף אוניברסיטת ברקלי.	בוגר חשבונאות וכלכלה האוניברסיטה העברית ומוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון ושיווק) האוניברסיטה העברית.	בוגר בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות:	ראש מטה במגדל חברה לביטוח בע"מ פברואר 2021 עד ינואר 2022), סמנכ"לית רגולציה בהראל חברה לביטוח בע"מ (עד ינואר 2021)	דירקטור בחברות פרטיות של התאגיד.	שותף בכיר במשרד רואי חשבון רווה רביד ושות'. דירקטור בחברות פרטיות. מבקר פנימי של אי די בי פתוח עד ספטמבר 2020.
במסגרת השכלתו /או עיסוקו במהלך 5 השנים האחרונות, האם הינו בעל/ת ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר	לא	לא	לא
תאריך שבו החלה כהונתו:	15.1.2023	1.8.2016	1.4.2005

תקנה 26: מורשה חתימה של התאגיד

בחברה לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות

ביום 30 בנובמבר 2023 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, לאשר את תיקון תקנון החברה באופן בו הון המניות הרשום של החברה יגדל ויעמוד על 400,000,000 ש"ח מחולק ל- 400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

- א. **המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:**
- (1) תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה - אין.
 - (2) שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד - לפרטים נוספים בדבר הגדלת הון המניות הרשום של החברה בהתאם להמלצת דירקטוריון החברה ראה תקנה 29.ג.(2) להלן.
 - (3) שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד - לפרטים נוספים בדבר תיקון תקנון החברה (בדרך של הגדלת הון המניות הרשום של החברה) בהתאם להמלצת דירקטוריון החברה ראה תקנה 29.ג.(2) להלן.
 - (4) פדיון ניירות ערך בני פדיון - אין.
 - (5) פדיון מוקדם של אגרות חוב - אין.
 - (6) עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה בת שלו - לפרטים ראה תקנה 29.א.(3).א. להלן.
- ב. **החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בנושאים המפורטים בתקנה - אין.**
- ג. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת:**
- (1) ביום 10 באוקטובר 2023, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר תיקונים למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה מיום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-090064) ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 10 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-093322).
 - (2) ביום 30 בנובמבר 2023, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה מיום 15 בנובמבר 2023, לאשר את תיקון תקנון החברה באופן בו הון המניות הרשום של החברה יגדל ל- 400,000,000 ש"ח מחולק ל- 400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית שפרסמה החברה מיום 16 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-104362) ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 30 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-109300).

תקנה 29א: החלטות החברה

- (1) אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות - אין.
- (2) פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה - אין.
- (3) עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות:
 - א. ביום 5 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישורה של ועדת הביקורת של החברה, לאשר את התקשרות החברה בתיקון להסכם השימושים עם החברות המשתתפות (נכסים ובנין, גב-ים ואלרון), וזאת מבלי להיכנס לשאלת חריגותה של ההתקשרות האמורה כעסקה חריגה שלנושאי המשרה בחברה יש בה עניין אישי. לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.27. (א). לדוחות הכספיים.
 - (4) פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:
 - א. לפרטים אודות כתבי פטור שהוציאה החברה לנושאי משרה בה - ראה באור 2.ב.27. (ג) לדוחות הכספיים.
 - ב. לפרטים אודות כתבי שיפוי שהוציאה החברה לנושאי משרה בה - ראה באור 2.ב.27. (ב) לדוחות הכספיים.
 - ג. לפרטים אודות ביטוח אחריות נושאי משרה - ראה באור 2.ב.27. (א) לדוחות הכספיים.

פרטים נוספים

חברות בנות וחברות קשורות של החברה, שניירות ערך שלהן נסחרים בבורסה, מפרסמות דוחות תקופתיים הפתוחים לעיון הציבור וניתן למצוא בהם פרטים נוספים עליהן.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תאריך: 14 במרס 2024

תפקידים:
יו"ר הדירקטוריון
מנכ"לית

שמות החותמים:
צחי נחמיאס
נטלי משען-זכאי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), תשל-1970:

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

זוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לשנת 2023

(לפי תקנה 9ב(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, סמנכ"ל, יועצת משפטית;
5. אורי ג'אנו, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

תהליך הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית שהתבסס על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת התאגיד, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

בהתבסס על הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בתאגיד, הנהלת התאגיד התמקדה בסעיפי דיווח כספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יחסית לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של בקורות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה וחברות המוחזקות על ידה הושתת על ארבעת הרכיבים שלהלן בתאגיד:

1. בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls).
2. תהליך עריכה וסגירת דוחות.
3. בקורות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
4. תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי.

התהליכים המהותיים מאוד של התאגיד, בראייתו כחברה שעיקר עיסוקה בהחזקת מניות בחברות מוחזקות, הינם:

- השקעות בחברות מוחזקות - כחברת החזקות, עיסוקה מצריך ניהול ומעקב אחר ההשקעות הקיימות, קבלת החלטות לגבי רכישות של השקעות חדשות ומימוש השקעות קיימות, ביצוע עבודות הקצאת התמורה ברכישת השקעות (PPA), בחינת ירידות ערך השקעות, דיווחים מתאימים לרשויות, וכן רישומים חשבונאיים וגילויים מתאימים.
- ניהול מצבת החובות - לתאגיד מספר סדרות של אגרות חוב בסכומים מהותיים. השינויים שייתכנו מפעם לפעם בחובות האמורים כוללים, בין היתר, הנפקות של סדרות אגרות חוב חדשות, פרעון של סדרות אגרות חוב קיימות, החלפת סדרות אגרות חוב בסדרות חדשות, הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, וכדומה. ניהול מצבת החובות כולל מעקב אחר היתרות והתנועות בהן, ביצוע תנועות כספיות במועדים רלוונטיים, דיווחים מתאימים לרשויות וכן רישומים חשבונאיים וגילויים מתאימים.

להלן התהליכים המהותיים מאד של החברות המהותיות המוחזקות על-ידי החברה בשנת 2023:

נכסים ובניין - תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה (לרבות הקמה של נדל"ן להשקעה, הכנסות מנדל"ן להשקעה, הערכות שווי של הנדל"ן להשקעה וקביעת שוויים ההוגן); תהליך ניהול האשראי שהתקבל ותהליך השקעות בחברות מוחזקות.

סלקום - הכנסות; מוניטין.

בשנת 2023 הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר:

- בחינת תכנון הבקורות הקיימות בתאגיד על הדיווח הכספי ועל הגילוי בעזרת יועץ חיצוני וביצוע התאמות בהן, ככל שנדרשו.
- ביצוע תהליך תיקוף (testing) של אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.
- התאגיד וידא את היערכות חברות הקבוצה בהיבט קיום תהליכי הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בהן, וידא קיומם של הדיווחים וההצהרות הנדרשים מהן לפי תקנה 9'ב' ובחן ממצאים ככל שהיו. יצוין כי החברות המוחזקות המהותיות של התאגיד הינן חברות ציבוריות לפי חוק החברות התשנ"ט-1999.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון, כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

הצהרת המנהל הכללי

לשנת 2023

(לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לשנת 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 המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית החברה

תל אביב, 14 במרס 2024

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לשנת 2023

(לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2023 ("הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

תל אביב, 14 במרס 2024

**דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

בקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על בקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברות בנות שאוחדו, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר נכסיהן והכנסותיהן הכלולים באיחוד מהווים 22% ו-61%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך השקעות בחברות מוחזקות; (3) בקרות על תהליך ניהול מצבת החובות (4) בקרות על תהליך ניהול הנדל"ן להשקעה (לרבות, הקמה של נדל"ן להשקעה, הכנסות מנדל"ן להשקעה, הערכות שווי נדל"ן להשקעה וקביעת שוויים ההוגן) (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשובה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

בקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 14 במרס 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, וכן הפניית תשומת לב בדבר מצבה הכספית של החברה.

קסלמן וקסלמן, תל-אביב, 14 במרס 2024
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limit