

2023

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2023

DIC |

D I S C O U N T
I N V E S T M E N T
C O R P O R A T I O N

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

תוכן עניינים

- 1 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- 2 תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- 3 נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- 4 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- 5 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022



חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו

חלק ב' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

חלק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ה' - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2022

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-078382), ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2023 בקשר לקביעת סכום בר ההשבה של ההשקעה בסלקום ישראל בע"מ ("סלקום"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023, כפי שדווחו על-ידיה ופרסמו ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-048109). כמו-כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023 בנושא הערכת שוויו של מגדל HSBC המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), נכללת בדרך של 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). כמו-כן מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

1

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

DIC

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד

2-27	.....	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1.
2-5	.....	1.1 כללי	
5	.....	1.2 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023	
5	.....	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
6	.....	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
7	.....	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקות העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
7-14	.....	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
15	.....	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
15	.....	1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)	
16	.....	1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
17	.....	1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
18-26	.....	1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
18-21	.....	1.11.1 מגזר חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")	
22-23	.....	1.11.2 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
24-25	.....	1.11.3 מגזר מהדרין בע"מ ("מהדרין")	
26	.....	1.11.4 מגזר אלרון ונצ'רס בע"מ ("אלרון")	
27-28	.....	2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	2.
28	.....	3. הליכים משפטיים	3.
28	.....	4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	4.
28	.....	4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
28	.....	4.2 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
29-30	.....	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	
31-33	.....	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	
34	.....	נספח ג' - גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה	

דוח הדירקטוריון למחצית הראשונה של שנת 2023

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה של שנת 2023 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("הדוח התקופתי"), לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2022 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2022" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי.

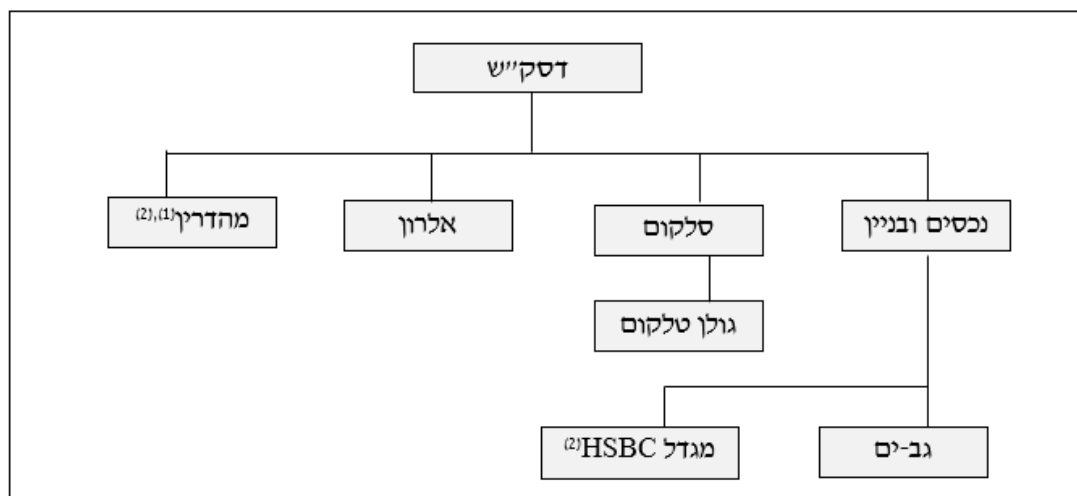
החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ("הקבוצה"). החברה מרכזת את פעילותה באמצעות חברות מאוחדות¹, חברות כלולות² ובאמצעות חברות מוחזקות אחרות, בהן אין לחברה השפעה מהותית.

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.

נכון ליום 30 ביוני 2023, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (63.2%), סלקום (35.6% בהון, 37.1% בהצבעה), אלרון (60.1%) ומהדרין⁽¹⁾ (44.5%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 ביוני 2023³



(1) לפרטים אודות השלמת מכירת החזקות החברה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור ב.9.א. לדוחות הכספיים.
 (2) פעילויות מופסקות.

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 הי"ל ניתן לנחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה.

1.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד כללי

• החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון, ולעתים אף משווי החזקותיה של החברה באותן חברות. לכן, יובאו במסגרת דוח הדירקטוריון להלן גם הסברים אודות השפעת מצבן של חברות עיקריות אלה על החברה. בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מהיקף החוב שלה ומבנהו, הגוזרים את הוצאות המימון של החברה, וכן מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות הנהלה וכלליות. השקעות החברה במישרין ובעקיפין הינן בחלקן השקעות בחברות עם פוטנציאל צמיחה והשבחה. תזרים המזומנים של החברה הושפע ועשוי להיות מושפע גם מגיוס ומחזור חוב, מהשקעות ומימוש השקעות ומקבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות על-ידי החברה (ראה גם סעיף 1.6.4 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 ובשוקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על-ידי החברה ועל-ידי החברות המוחזקות שלה, ולגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בין לדוח רווח והפסד ובין לדוח על הרווח הכולל, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולתן להפיק תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ממימוש החזקותיהן.

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

חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על-ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאנם מיוחסים הכלולים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 30 ביוני 2023, בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות השהיית המשך בחינת עסקת המיזוג בין החברה עם ולתוך נכסים ובניין, ראה באור 4.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 פעילותה 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, מגפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. אי-יציבות כאמור עשויה להתבטא בתנודתיות חזקה של שערי ניירות הערך ועלולה להביא להאטה כלכלית, משברים פיננסיים ופגיעה ביכולת גיוס מקורות מימון. הרעה בכלכלה העולמית או המקומית כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן.

• לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023 ניכרו סימנים המעידים על התמתנות שיעור האינפלציה, אשר החל לעלות ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם. כך, נצפתה התמתנות קלה של העלויות במדד המחירים לצרכן, כאשר לקראת תום הרבעון השני של שנת 2023, המדד נותר ללא שינוי, לאחר עליות שהחלו, כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2022. על-פי תחזית בנק ישראל המעודכנת, צפוי שיעור האינפלציה בשנת 2023 לעמוד על כ-3.5%.

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

1.1 **כללי (המשך)**

- במחצית הראשונה של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (המדד הידוע) בשיעור של כ-2.5% עליה חדה המעידה על עליה ביוקר המחיה. כלל הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים, אך מאידך חושפות את החברה וחברות הקבוצה לעלייה בהוצאות המימון, בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מהחשיפות כאמור, בוצעו עסקאות הגנה.
- גם במדד תשומות הבנייה ניכרה תחילתה של התמתנות, כאשר המדד עלה במחצית הראשונה של שנת 2023 (מדד ידוע), בשיעור 1.5%, בהמשך לעליות מדד זה בשנים 2021-2022, כאשר הסיבות העיקריות לעליות שאירעו הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. עלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע צמודים למדד תשומות הבניה.
- נכון למועד הדוח, הוחלט על-ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, מבלי להעלותה (אם כי ציין כי ישנה היתכנות להעלאות ריבית נוספות בעתיד הקרוב), זאת לאחר שהחל החל מהרבעון השני של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, על-מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. בתקופה זו, הריבית בבריטניה טיפסה ל-5% ובארה"ב ל-5.25% (ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי עלתה הריבית בארה"ב ל-5.5%).
- במחצית הראשונה של שנת 2023 עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 5.1%.
- שינויים קיצוניים במדד המחירים ו/או במדד תשומות הבניה, שאינם מגודרים במסגרת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות הקבוצה. כמו-כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו-כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר גיוס החוב של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה ועל הוצאות המימון שלה.
- לפרטים בדבר ריכוז השפעות מדדים, ריביות ושער הדולר כאמור לעיל, ראה סעיף 2.4 להלן.
- במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 פעלה ממשלת ישראל לקידום תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. תיקוני החקיקה המוצעים עוררו מחלוקות רבות ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה, בעוד שיש המעריכים כי עלולה להיות להם השפעה על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו. במסגרת ההערכות נטען כי תיקוני החקיקה עלולים, בין היתר, להוביל להורדת דירוג האשראי של ישראל (כפי שכבר בא לידי ביטוי בשינוי תחזית הדירוג של ישראל על-ידי חברת הדירוג הבינלאומית Moody's), לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט. הרפורמה במערכת המשפט הושתתה לתקופה מסוימת על-ידי הממשלה, אך בסופו של הרבעון השני של שנת 2023 חודשו הליכי החקיקה. ביום 24 ביולי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל התיקון לחוק יסוד: השפיטה, לפיו בוטלה הביקורת השיפוטית בעילת הסבירות על החלטות הממשלה, ראש הממשלה ושריה. ככל שקידום התוכנית יימשך ושההערכות או חלקן תתממשנה, עלולות להיפגע, בין היתר, גם תוצאותין של החברה ושל חברות הקבוצה ויכולתן לגייס כספים הנדרשים למימון פעילותן וכן עלולות להיות לכך השלכות נוספות בשל הגורמים המפורטים לעיל. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.
- במהלך הרבעון השני של השנה התמודדה מדינת ישראל עם סיכונים ביטחוניים גוברים, ביניהם מבצע "מגן וחץ" ברצועת עזה, הסלמה באירועי הטרור ביהודה ושומרון, ומתיחות גוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל.
- על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-21 לחלק א' לדוח התקופתי).
- בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה ותוצאותיה של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1

כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

נכסים ובניין

בניה למגורים בישראל

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

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

מגדל HSBC

עדכון שווי הוגן מגדל HSBC - ברבעון השני של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC לסך של 685 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך בלתי תלוי בארה"ב. לפרטים נוספים, ראה באור 9.ב.1.ג. לדוחות הכספיים.

גב-ים

דיבידנדים מגב-ים - ביום 16 במרס 2023 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר שולם בחודש אפריל 2023. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח. ביום 27 באפריל 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 17 במאי 2023, חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח. ביום 30 ביולי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 20 באוגוסט 2023, חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 52 מיליון ש"ח.

סלקום

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

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

מהדרין

מכירת מניות מהדרין - בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך של כ-249 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 דוח רווח והפסד המאוחד הפסד בסך של 261 מיליון ש"ח. חלק החברה בהפסד הינו סך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה (בניכוי עלויות מכירה) לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה. תוצאות מהדרין מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים נוספים, ראה באור 2.ב.9. לדוחות הכספיים.

אלרון

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

בחודש מרס 2023, הסתיימה תקופת הביניים ולאחר שלא שילמה ביובנטוס את מלוא יתרת חובה על-פי העסקה ולא קיימה את התנאים להארכת תקופת הביניים, הפכה השבת מניות קרטיהיל לידי המוכרים לסופית.

בהתאם להסכם 2023, כל הסכומים אשר שולמו על-ידי ביובנטוס למוכרים בעבר בקשר עם העסקה לא הושבו לביובנטוס ונתרו בידי המוכרים. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך) 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 2.9 א.2. לדוחות הכספיים.

1.2 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023

החברה סיימה את המחצית הראשונה של שנת 2023 בהפסד בסך של 36 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 481 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בסך של 136 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 65 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ולרווח נקי בסך של 520 מיליון ש"ח בשנת 2022.

לפרטים בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.10 להלן.

1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה⁴

רווח (הפסד) לשנת 2022	נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁶				רווח (הפסד) ברמת החברה ⁵				שיעור החזקה בהון ליום 30 ביוני 2023		
	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד)				
	לשלושה חודשים		לששה חודשים		לשלושה חודשים		לששה חודשים				
	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני				
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
914	49	59	964	183	577	31	36	609	114	63.2%	נכסים ובניין
157	39	5	67	48	65	18	2	31	17	35.6%	סלקום
(87)	⁸ (78)	(33)	⁸ (45)	24	(39)	⁸ (34)	(131)	⁸ (20)	(103)	44.5%	מהדרין ⁷
243	(22)	(20)	(28)	(1)	146	(13)	(12)	(17)	(1)	60.1%	אלרון ⁹
					(11)	-	6	1	7		אחרים
					738	2	(99)	604	34		סך הכל
											הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.4 להלן):
					(23)	(5)	(5)	(11)	(9)		הוצאות ניהול
					(195)	(62)	(32)	(112)	(61)		הוצאות מימון, נטו
					520	⁸ (65)	(136)	⁸ 481	(36)		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 ממימוש 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 לפרטים אודות השלמת מכירת החזקות החברה במהדרין בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 2.9 א.2. לדוחות הכספיים.

8 התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. לדוחות הכספיים.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש

הסבר לשינוי	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח				
הקיטון בהוצאות ניהול במחצית הראשונה של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר, כתוצאה מההתייעלות שנקטה החברה וקיטון בהוצאות ביטוח נושאי משרה.	(5)	(5)	(11)	(9)	הוצאות ניהול
הקיטון בהוצאות מימון, נטו במחצית הראשונה של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> רווח נטו בסך 3 של מיליון ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2023 משערוך בטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, בהשוואה להפסד נטו בסך של 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 11 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב של החברה הצמודות למדד וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד הידוע במחצית הראשונה של שנת 2023 בשיעור של 2.5%, בהשוואה לעלית המדד הידוע בשיעור של 3.1% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן כתוצאה מירידה בחוב ברוטו של החברה; קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 19 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה. 	(62)	(32)	(112)	(61)	הוצאות מימון, נטו
הקיטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> רווח נטו בסך 2 של מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2023 משערוך בטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, בהשוואה להפסד נטו בסך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 8 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב של החברה הצמודות למדד וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד הידוע ברבעון השני של שנת 2023 בשיעור של 1.4%, בהשוואה לעלית המדד הידוע בשיעור של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן כתוצאה מירידה בחוב ברוטו של החברה; קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 10 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה. 	(67)	(37)	(123)	(70)	סך הכל

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

משקל החזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 20 באוגוסט 2023¹⁰:

תמהיל החזקות על-פי החזקות עיקריות:

מסך החזקות %	החברה המוחזקת
43%	1 נכסים ובניין (נדל"ן)
46%	2 סלקום (תקשורת)
9%	3 אלרון (טכנולוגיה)
2%	כל שאר החזקות
100%	סך הכל

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאוחד		חברה		
ליום 30 ביוני		ליום 20 באוגוסט		
2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח				
7,760	8,268	755	782	נכסים שוטפים
31,202	32,796	5,208	4,843	סך הכל נכסים
7,176	8,078	557	608	התחייבויות שוטפות
23,433	24,294	2,928	2,428	סך הכל התחייבויות
2,280	2,415	2,280	2,415	הון המיוחס לבעלים של החברה ¹¹
7,769	8,502			סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 20 באוגוסט		
2022	2022	2023	2023	
מיליוני ש"ח				
(2,646)	(2,876)	(2,386)	(2,405)	התחייבויות פיננסיות ¹²
827	737	550	803	יתרות נכסים נזילות ¹³
(1,819)	(2,139)	(1,836)	(1,602)	חוב נטו
2.2	2.5	1.9	1.8	משך חיים ממוצע של התחייבויות

10 שווי החזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את ההתחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע ליום החישוב וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים). השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

11 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

12 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה / נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.

13 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

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני						
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 התקופה
21	-	21	-	-	-	סיווג השקעה אחרת לזמן ארוך לנכסים נזילים
4	-	4	1	-	1	דיבידנדים מחברות מוחזקות ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2 להלן)
-	-	-	53	-	53	תמורה ממכירת אפסילון
-	-	-	(4)	-	(4)	רכישת חברת אפסילון חיתום
-	-	-	5	-	5	תמורה ממכירת MNI
-	-	-	-	239	(239)	פירעון חוב פיננסי - קרן
-	43	(43)	-	94	(94)	פירעון חוב פיננסי - ריבית הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות זכאים וחייבים
(10)	-	(10)	(12)	-	(12)	מימון - הכנסות ריבית, שערך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה
(111)	(94)	(17)	(60)	(73)	13	יתרה לסוף התקופה
(2,139)	(2,876)	737	(1,836)	(2,386)	550	

⁽¹⁾ נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני						
2022			2023			
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח						
(2,074)	(2,868)	794	(1,804)	(2,386)	582	יתרה לתחילת התקופה
-	-	-	5	-	5	תמורה ממכירת MNI
-	43	(43)	-	38	(38)	פירעון חוב פיננסי - ריבית הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות זכאים וחייבים
(5)	-	(5)	(6)	-	(6)	מימון - הכנסות ריבית, שערך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה
(60)	(51)	(9)	(31)	(38)	7	יתרה לסוף התקופה
(2,139)	(2,876)	737	(1,836)	(2,386)	550	

⁽¹⁾ נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

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

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.2 דיבידנדים שהתקבלו:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2022	2023	2022		2023
מיליוני ש"ח					
71	-	-	-	-	אלרון
8	-	-	4	1	אפסילון ⁽¹⁾
1	-	-	-	-	אחרים
80	-	-	4	1	סך הכל

⁽¹⁾ לפרטים אודות מימוש החזקות החברה באפסילון, בחודש פברואר 2023, ראה סעיף 1.1 לעיל.

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

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

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

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 20 באוגוסט 2023	ליום 30 ביוני 2023	
דירוג ilBBB (Watch Negative)	דירוג ilBBB (Watch Negative)	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1%-0.75% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי הנקי - 36 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 98%	השווי הנכסי הנקי - 46 ⁽³⁾ מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 98%	(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%-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 - 98%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 98%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%-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 - 50%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 50%	(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 - 50%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 50%	(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 ⁽⁴⁾ .

אמצעים נזילים - 803 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 10 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים - 550 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 10 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסק"ש (סולו) 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%-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⁾ בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה במהדרין בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח. שווי השקעת החברה במהדרין ליום 30 ביוני 2023, לצורך חישוב השווי הנכסי, בהתאם להוראת שטרי הנאמנות, חושב על-פי ממוצע שווייה של מהדרין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

⁽⁴⁾ אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה לא עמדה באמת המידה הקבועה בסעיף (ב) לעיל, של שווי נכסי נקי וביחס בין חוב פיננסי נטו לשווי הנכסי. בעקבות אי העמידה באמות המידה כאמור, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב (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.
- במידה ויחול שיפור במחירי ניירות הערך של החברות המוחזקות על-ידי החברה בשווקי ההון ברבעונים הבאים, יעלה השווי הנכסי ותיתכן הפחתה בתוספות הריבית כאמור.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

1.6	1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.6	נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)
1.6.3	מקורות המימון בחברה (המשך)
1.6.3.4	לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותיה לפי מועדי פירעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-078382) בסמוך לפרסום דוח זה.
1.6.3.5	תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
1.6.3.6	מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועדן. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 30 ביוני 2023 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 550 מיליון ש"ח. סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש במחצית השניה של שנת 2023, בשנת 2024 ובמחצית הראשונה של שנת 2025, מסתכמים בסך של 657 מיליון ש"ח, 669 מיליון ש"ח ו-24 מיליון ש"ח, בהתאמה.
	מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 30 ביוני 2023, הינם, בין היתר, תמורה ממימוש החזקות החברה במהדרין בסך 245 מיליון ש"ח, כאמור בבאור 2.ב.9. לדוחות הכספיים, הנזלת מניית סחירות, מיחזור חוב, ביצוע מהלכים הוגיים וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות שיכול וישולמו לחברה, והכל כמפורט להלן:
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 והשפעה מהותית 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 ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי. • גיוס הון - החברה בוחנת עסקאות שבמסגרתן יוזרם הון לחברה. • דיבידנדים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה. • אמנם, הירידות החדות בשוקי ההון החל מסוף שנת 2022, השפיעו מהותית על השווי הנכסי הנקי של החברה ועל תשואות אגרות החוב של החברה, אך לדעת החברה, שווי השוק של החזקות החברה אינו משקף את שווי הכלכלי של הנכסים המוחזקים על-ידיה ולפיכך היתרות הנזילות וכן החזקותיה הסחירות בחברות מוחזקות הנקיות משעבודים, כאמור, נותנות לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות לשיפור השווי הנכסי של החברה בטרם תידרש למימושם בהתאם לצרכיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.4 יתרות רווחים הראויים לחלוקה¹⁴
 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 30 ביוני 2023				
חברות מוחזקות				
מיליוני ש"ח				
מהדרין	אלרון ¹⁶	סלקום	נכסים ובניין	החברה ¹⁵
569	117	1,370	2,278	660

1.6.5 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה¹⁷

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	מיליוני ש"ח				
1,518	2,186	2,531	1,518	2,360	יתרה לתחילת התקופה שינויים בתקופה
520	(65)	(136)	481	(36)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
199	81	18	198	45	קרנות הון מהפרשי תרגום
117	78	1	79	2	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3	-	-	3	43	קרנות שערך
3	-	1	1	1	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
2,360	2,280	2,415	2,280	2,415	יתרה לסוף התקופה

14 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 8.4, 9.3 ו-10.4 ו-11.2 לחלק א' בדוח התקופתי, וכן באור 3.ז. לדוחות הכספיים השנתיים. כמו-כן על החברות האמורות, כמו גם על חברות מוחזקות שלהן, חלות מכח דין, הסכמים או היתרים מגבלות שונות לעניין חלוקות דיבידנד.

15 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30 ביוני 2023 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.

16 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2023.

17 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 30 ביוני 2023 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)

סך הכל	פריטים לא כספיים	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)			צמוד למדד	
		לא צמוד	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
10	10	-	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
27	27	-	-	-	-	נדליין להשקעה
2	2	-	-	-	-	רכוש קבוע
3,998	3,998	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.8 להלן)
9	1	8	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
1	-	-	1	-	-	השקעות בבטוחות סחירות
248	248	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
549	-	543	6	-	-	המסווגות כמוחזקות למכירה
4,844	4,286	551	7	-	-	סך הכל נכסים
2,369	-	1,639	-	730	-	אגרות חוב (כולל חלויות) התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות)
33	-	1	-	32	-	זכאים ויתרות זכות הפרשות שוטפות
24	-	6	-	18	-	
3	-	3	-	-	-	
2,429	-	1,649	-	780	-	סך הכל התחייבויות
2,415	4,286	(1,098)	7	(780)	-	יתרה נטו ליום 30 ביוני 2023
2,280	4,622	(1,350)	4	(996)	-	יתרה נטו ליום 30 ביוני 2022
2,360	4,339	(937)	4	(1,046)	-	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.7.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	בששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,334	4,181	-	-	יתרה לתחילת התקופה
(105)	27	-	-	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	4	-	-	שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישת השקעות
(4)	(57) ⁽²⁾	-	-	שינוי בהשקעות כתוצאה ממכירת השקעות ⁽¹⁾
-	(1)	-	-	דיבידנדים מחברות מוחזקות
22	93 ⁽³⁾	-	-	שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון
(1)	(1)	-	-	שינויים אחרים (בעיקר שערך חברות הנמדדות בשווי הוגן)
4,246	4,246			יתרה לסוף התקופה⁽⁴⁾

⁽¹⁾ כולל השפעת מימוש ופקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

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

⁽³⁾ כולל, בין היתר, קרן בגין שערך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסוג לנדליין להשקעה בסך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 9.2.ב.ג. לדוחות הכספיים וסעיף 1.10.2 להלן.

⁽⁴⁾ כולל השקעות בחברות מוחזקות המסווגות כמוחזקות למכירה.

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 הנקי¹⁸ ורמת המינוף¹⁹ ליום 30 ביוני 2023:

שיעור החזקה	שווי מאזני	שווי נכסי ²⁰	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
63.2%	2,650	750	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני
35.6%	1,028	765	נכסים ובניין
44.5%	245	191 ²¹	סלקום
60.1%	297	150	מהדרין
53.9%	4	4	אלרון
12.2%	12	12	אפסילון חיתום
24.8%	3	3	אמקו
			ברטן
23.8%	6	6	חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן
			Mustang Mezzanine Fund, LP
			אחרים
	4,246	1,882	

ליום 20 באוגוסט 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
1,638	1,882	2,395
(1,602)	(1,836)	(1,819)
36	46	576
98%	98%	76%
98%	99%	76%

שווי נכסי¹⁹

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2 לעיל)

סך הכל שווי נכסי נקי - NAV¹⁸

רמת מינוף - LTV¹⁹ ממוצעת

רמת מינוף - LTV¹⁹ ליום

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

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

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

20 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).

21 בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה במהדרין בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.1 לעיל). השווי הנכסי של מהדרין, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות י' ו-יא), חושב על-פי ממוצע שווייה בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

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 המרכיבים דלעיל משפיעים גם על תוצאותיהן של חברות מוחזקות של החברה.

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

1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
		מיליוני ש"ח		
1,450	248	(138)	1,211	123
-	-	-	-	(1)97
153	123	29	152	73
(3)172	14	9	(3)172	11
1,783	386	(105)	1,541	299
724	16	(118)	683	52

רווח נקי (הפסד) לתקופה
שערוך רכוש קבוע שסווג לנדליין
להשקעה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות
חוץ⁽²⁾
חלק הקבוצה ברווח 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 שערוך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדליין להשקעה, חלק החברה בקרן שערוך 43 מיליון ש"ח, ראה באור 9.ב.2.ג. לדוחות הכספיים וסעיף 1.10.2 להלן.
⁽²⁾ נובע בעיקר משינויים בשער החליפין של הדולר, ראה באור 2.ד. 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, ראה באור 4.א.12. לדוחות הכספיים השנתיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח			
520	(65)	(136)	481	(36)
930	313	(2)	730	159
1,450	248	(138)	1,211	123
^{(3),(2)} 632	(5)	1	⁽²⁾ 813	38
(224)	(208)	⁽¹⁾ (379)	(159)	⁽¹⁾ (331)
3.7	(0.4)	(1.0)	3.4	(0.3)

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
 רווח (הפסד) מממוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
 הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

- (1) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין תמורת עסקת מכירת מלוא החזקות החברה במהדרין לבין ערכה בספרים, ראה באור 2. ב. 9. לדוחות הכספיים.
- (2) כולל רווח בגין שערות ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 851 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 538 מיליון ש"ח, ראה באור 1. ו. 3. א. 2. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) כולל רווח מעסקת קרטיהיל, בסך של 322 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 193 מיליון ש"ח. ראה באור 4. ו. 3. א. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 4. א. 3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023

מיליוני ש"ח

כרוכים בתזרים מזומנים -

-	-	-	-	68	רווח ממכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה
170	-	-	-	-	רווח ממכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין
51	51	-	51	-	רווח נטו מפיקדון של הרוכשת בגין אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC
12	-	-	-	10	רווח נטו ממכירת אופציה והשבת מקרקעין במהדרין
-	-	(115)	-	(115)	הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין
193	-	-	-	5	רווח מעסקת קרטיהיל

אינם כרוכים בתזרים מזומנים²²-

538	-	-	538	-	רווח משערוך השקעה במניות גב-ים במועד העלייה לשליטה בגב-ים
(257)	-	-	-	-	ירידת ערך מוניטין המיוחס לגב-ים
295	154	98	182	116	עליית ערך נדליין להשקעה, נטו בגב-ים
(178)	(132)	(54)	(132)	(54)	עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו
76	-	-	76	-	עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כולל השפעות הסכם מכירה)
(99)	-	-	(99)	-	זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG
-	-	(12)	-	(12)	הפרשה לתביעות משפטיות, נטו בסלקום

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

לפרטים בדבר רווח כולל אחר בסך 43 מיליון ש"ח שרשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע של מהדרין בצריפין לנדליין להשקעה, ראה סעיף 1.1 לעיל ובאור 9.ב.2.ג. לדוחות הכספיים.

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

חלק החברה בתוצאות מגזר נכסים ובניין במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 הסתכם ברווח של 114 מיליון ש"ח, וברוח של 36 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 609 מיליון ש"ח ורווח של 31 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה, ורווח של 577 מיליון ש"ח בשנת 2022. חלק החברה בתוצאות המחצית הראשונה של שנת 2023 כולל רווח בגין מכירת זכויות במקרקעין במורדות הכרמל בחיפה בסך 68 מיליון ש"ח והפסד נטו משיערוך מגדל HSBC בסך של 54 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות הרבעון השני של שנת 2023 כולל הפסד נטו משיערוך מגדל HSBC בסך של 54 מיליון ש"ח.

חלק החברה בתוצאות המחצית הראשונה של שנת 2022 כלל: רווח בגין שיעור ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 538 מיליון ש"ח; הפסד נטו משיערוך מגדל HSBC בסך של 132 מיליון ש"ח; רווח נטו בסך של 51 מיליון ש"ח מפקדון של הרוכשת שנשאר בידי נכסים ובניין, בעקבות אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC; רווח נטו בגין מימוש פרוייקט טיבולי בלאס-וגאס בסך של 76 מיליון ש"ח; והפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך של 99 מיליון ש"ח.

חלק החברה בתוצאות הרבעון השני של שנת 2022 כלל: הפסד נטו משיערוך מגדל HSBC בסך של 132 מיליון ש"ח, ורווח נטו בסך של 51 מיליון ש"ח מפקדון של הרוכשת שנשאר בידי נכסים ובניין, בעקבות אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC.

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

לאור הליכי מימוש פעילויות הנדל"ן המניב בישראל ומגדל HSBC המוחזקים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בבאור 1.9 ב.1. לדוחות הכספיים, הפעילויות האמורות מוצגות בדוחות רווח והפסד של נכסים ובניין כפעילויות מופסקות.

תוצאות הפעילות של נכסים ובניין במחצית השניה של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שהמחצית הראשונה אשתקד כוללת את תוצאות גב-ים לתקופה מיום 8 במרס 2022 (מועד איחודה לראשונה) ועד ליום 30 ביוני 2022.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין²³

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שני בשנת		גידול (קיטון) %	ששה חודשים בשנת	
		2022	2023		2022	2023
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
הכנסות מהשכרת נכסים		158	187		198	365
ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים לכל תקופת המחצית, בעוד שהמחצית המקבילה אשתקד כוללת את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה.						
הגידול בהכנסות מהשכרת נכסים ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לרבעון השני של שנת 2022 נובע בעיקר כתוצאה מאיכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך המחצית הראשונה של שנת 2023.						

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	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		גידול (קיטון) %	גידול (קיטון) %
	2022	2023	2022	2023		
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח			
ההכנסות במחצית הראשונה של שנת 2023 כוללות את מלוא תוצאות גב-ים, בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד כוללות את הכנסות גב-ים ממועד איחודה לראשונה. כמו-כן, ההכנסות בתקופה כוללות את הכנסות החברה ממכירת מלוא זכויותיה במקרקעין המצויים במרדודות הכרמל, כאמור בבאור 9.1.א.ב. לדוחות הכספיים. ההכנסות ברבעון השני של שנת 2023 כוללים הכנסות מהפרוייקטים ברמת אילן ומבת-ים בסך 13 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה להכנסות ברבעון המקביל אשתקד מרמת אילן בסך של 6 מיליון ש"ח.	21	51	36	216		הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין
רווח מעלייה לשליטה בגב-ים	-	-	851	-		רווח מעלייה לשליטה בגב-ים
המחצית הראשונה של שנת 2022 כלל את תוצאות גב-ים עד מועד העלייה לשליטה.	8	10	56	12		חלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות, נטו
נובע בעיקר מעלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגב-ים. ראה באור 3.1.א.2. לדוחות הכספיים.	684	361	740	407		עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
המחצית הראשונה של שנת 2023 כוללת את מלוא פעילות גב-ים לכל התקופה, בעוד שהתקופה המקבילה אשתקד כוללת את פעילות גב-ים לתקופה החל ממועד איחודה לראשונה. הגידול ב-NOI ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מאיכלוס נכסים אשר הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022 ובמהלך המחצית הראשונה של שנת 2023.	136	163	170	317		NOI ²⁴ מפעילות נמשכת
	120	147	325	396		EBITDA ²⁵ פעילויות נמשכות
	28	27	63	64		EBITDA ²⁵ פעילויות מופסקות
	148	174	388	460		EBITDA ²⁵ סך הכל
	515	296	1,438	472		רווח מפעילויות נמשכות
במחצית הראשונה של שנת 2023 כולל את פעילות הנכס המניב בארה"ב (HSBC); במחצית המקבילה אשתקד כלל את פעילויות הנכסים המניבים בישראל, IDBG ו-HSBC. לפרטים נוספים ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.	(131)	(84)	(85)	(98)		הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס

24 הכנסות מהשכרת נכסים בנייני אחזקת נכסים, יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.
 25 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	רבעון שני בשנת		גידול (קלטון) %	ששה חודשים בשנת		גידול (קלטון) %
	2022	2023		2022	2023	
	מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח		
הוצאות מימון, נטו	142	131		187	229	
השינוי בהוצאות המימון ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לרבעון השני של שנת 2022 נובע בעיקר מ:						
1. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך של 72 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 82 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים, ראה סעיף 1.4 א. (2) לעיל;						
2. הוצאות ריבית בסך של 61 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מגידול בחוב ברוטו של נכסים ובניין;						
3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 30 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 28 מיליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. למרות הגידול במדד הידוע ברבעון השני של שנת 2023 בשיעור של 1.4% בהשוואה ל- 1.9% ברבעון השני של שנת 2022, ההוצאות גדלו וזאת לאור הגידול בחוב הצמוד של נכסים ובניין;						
4. בתקופה המקבילה אשתקד נכלל הפסד מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 48 מיליון ש"ח;						
5. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקלטון נובע מירידה ביתרות מטבע החוץ המוחזקות על-ידי נכסים ובניין.						
6. הכנסות מימון מבנקים, ואחרים בסך של 9 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.						
7. הכנסות הפחתת הפרש מקורי מיוחס לפעילות גב-ים בסך של 19 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;						
8. הוצאות מימון נטו מאיחודה של גב-ים בסך של 134 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 120 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, החל ממועד איחודה לראשונה של גב-ים מיום 8 במרס 2022;						
9. הוצאות ריבית בסך של 120 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מגידול בחוב ברוטו של נכסים ובניין;						

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	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת			
	גידול (קיטון) %	2022 2023 מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	2022 2023 מיליוני ש"ח		
<p>השינוי בהוצאות המימון במחצית הראשונה של שנת 2023 בהשוואה למחצית הראשונה של שנת 2022 נובע בעיקר מ: (המשך)</p> <p>10. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 47 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 44 מיליון ש"ח לתקופה המקבילה אשתקד. למרות הגידול במדד הידוע במחצית הראשונה של שנת 2023 בשיעור של 2.5% בהשוואה ל- 3.1% בתקופה המקבילה אשתקד, הוצאות גדלו וזאת לאור הגידול בחוב הצמוד של נכסים ובניין;</p> <p>11. רווח מעסקאות הגנה נטו על המדד והדולר בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>12. רווח מהפרשי שער מטבע חוץ בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע מירידה ביתרות מטבע החוץ המוחזקות על-ידי נכסים ובניין;</p> <p>13. הכנסות מימון מבנקים ואחרים בסך של 14 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;</p> <p>14. הכנסות הפחתת הפרש מקורי מיוחס לפעילות גבי-ים בסך של 43 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p>					הוצאות מימון, נטו (המשך)	
<p>1. במחצית הראשונה של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גבי-ים בסך של 106 מיליון ש"ח;</p> <p>2. ברבעון המקביל אשתקד כולל את תוצאות גבי-ים החל מיום 8 במרס 2022 בסך של 152 מיליון ש"ח והוצאות מס בגין פירעון מוקדם של אג"ח ברכישה עצמית בסך של 9 מיליון ש"ח.</p>		153	89	165	110	הוצאות מסים על ההכנסה
		49	59	964	183	סך הכל רווח מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

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

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

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

1.11.2 **מגזר סלקום**

חלק החברה בתוצאות מגזר סלקום במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 הסתכם ברווח של 17 מיליון ש"ח, וברווח של 2 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 31 מיליון ש"ח ורווח של 18 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה, ורווח של 65 מיליון ש"ח בשנת 2022. חלק החברה בתוצאות המחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 כלל הוצאה בגין הפרשה לתביעות משפטיות, נטו בסך של 12 מיליון ש"ח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		הסבר
	2022	2023	2022	2023	
	גידול (קיטון) %	מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	מיליוני ש"ח	
הכנסות משירותים	7.0	769	6.0	1,527	1,618
הגידול במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות מחבילות סלולר, חבילות חו"ל, ומשירותי אינטרנט וטלוויזיה, והכנסות משירותים למפעילי תקשורת בינלאומיים.					
הכנסות מצידוד	(17.7)	300	(10.7)	597	533
הקיטון במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהכנסות ממכירת טלפונים במגזר הנייד, ומקיטון במכירות במגזר הנייד.					
סך הכנסות	0.1	1,069	1.3	2,124	2,151
עלות המכירות והשירותים	(1.7)	(746)	(0.9)	(1,502)	(1,489)
במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד חל קיטון בעלות המכר בגין ציוד קצה במגזרים הנייד והנייח, שקוזז על-ידי גידול בעלויות בגין שירותים למפעילי תקשורת בינלאומיים וגידול בפחת.					
רווח גולמי	4.3	323	6.4	622	662
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות		30.2%		29.3%	30.8%
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והפסדי אשראי	6.9	(232)	4.3	(466)	(486)
הגידול במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מגידול בעלויות עמלות משווקים, עלויות שירות לקוחות, פחת והוצאות פרסום.					
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	מעבר להוצאות נטו	4	(39)	12	(34)
הוצאות אחרות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 כוללות בעיקר הוצאה חד פעמית בסך 42 מיליון ש"ח בגין הפרשה לתביעות משפטיות.					
הכנסות אחרות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2022 כוללות בעיקר הכנסות מביצוע עבודות קבלניות ל-IBC.					
רווח תפעולי	(47.4)	95	(15.5)	168	142
הקיטון במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע מעליה בהוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות ועליה בהוצאות אחרות כאמור לעיל, בקיזוז הגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל.					

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	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		שיעור ה-EBITDA ההכנסות התוצאות מימון, נטו		
	גידול (קיטון) %	2022 2023 מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	2022 2023 מיליוני ש"ח			
הגידול במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח הגולמי כתוצאה מהאמור לעיל.	5.9	303	321	6.5	589	627	Adjusted EBITDA ²⁶
		28.3%	30.0%		27.7%	29.1%	Adjusted EBITDA מסך ההכנסות
הקטיון במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מקטיון בהוצאות מימון שנבעו מהפרשי הצמדה למדד ומגידול בהכנסות ריבית מפיקדונות.	(14.0)	(43)	(37)	(3.8)	(78)	(75)	הוצאות מימון, נטו
השינוי בהוצאות המסים במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהשינוי ברווח לפני מס.	(60.0)	(15)	(6)	(18.2)	(22)	(18)	הוצאות מסים
	(87.2)	39	5	(28.4)	67	48	רווח נקי המיוחס לבעלים של סלקום

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

שינוי ב- % גידול (קיטון)	רבעון שני בשנת	
	2022	2023
4.2%	3,346	3,487
7.0%	7.0%	7.2%
-	49.0	49.0
2.0%	255	260
5.7%	316	334

- במגזר הנייד:**
 מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)
 שיעור נטישה
 הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)²⁷
- במגזר הנייח:**
 מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלויזיה (באלפים)
 מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)

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

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

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

בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח.
 תוצאות מהדרין מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת הפעילויות המופסקות. לפרטים ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.

חלק החברה בתוצאות מגזר מהדרין במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בהפסד של 103 מיליון ש"ח, ובהפסד של 131 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה להפסד של 20 מיליון ש"ח והפסד של 34 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה, והפסד של 39 מיליון ש"ח בשנת 2022.
 חלק החברה בתוצאות המחצית הראשונה של שנת 2023 כלל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין תמורת מכירת מהדרין לבין שווי ההשקעה במהדרין בספרי החברה, ורווח נטו בסך של 10 מיליון ש"ח בגין מכירת אופציה לזכויות חכירה באשקלון.
 חלק החברה בתוצאות הרבעון השני של שנת 2023 כלל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין כאמור בסך של 115 מיליון ש"ח.
 חלק החברה בתוצאות בשנת 2022 כלל רווח נטו בסך של 12 מיליון ש"ח בגין הסכם השבת מקרקעין באשקלון.

תמצית התוצאות העסקיות של מהדרין:

הסבר	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		הסבר
	2022	2023	2022	2023	
	גידול (קיטון) %	מיליוני ש"ח	גידול (קיטון) %	מיליוני ש"ח	
העליה במכירות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מגידול במכירות ייצוא ומעליה בשערי החליפין של האירו והליש"ט, בקיזו קיטון ממכירות לשוק המקומי.	9.3	240	12.9	627	הכנסות
המעבר לרווח הגולמי ולשיעור רווח הגולמי חיובי במחצית הראשונה של שנת 2023 והקיטון בהפסד הגולמי ובשיעור ההפסד הגולמי ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מעלייה במחירי מכירה לאירופה ומעליה בשערי חליפין של השקל מול האירו.	(73.7)	(87)	מעבר לרווח	(48)	רווח (הפסד) גולמי
		(8.8%)		(7.6%)	מההכנסות
	-	(7)	-	(15)	רווח שיעור הרווח הגולמי מההכנסות
		(7)		(15)	הוצאות הנהלה וכלליות
במחצית הראשונה של שנת 2023 כולל בעיקר הכנסה מסיחור אופציה על קרקע באשקלון. במחצית הראשונה של שנת 2022 כולל בעיקר הכנסה מסיחור אופציה על קרקע בנתניה.		1	255.7	9	הכנסות אחרות, נטו
	(67.9)	(93)	מעבר לרווח	(54)	רווח (הפסד) תפעולי
ראה לעיל פרטים בקשר להכנסות אחרות, ולהלן הסבר שינוי ב-EBITDA ללא הכנסות אחרות.	(82.0)	(81)	מעבר לרווח	(28)	EBITDA כולל הכנסות אחרות, נטו
הגידול ב-EBITDA במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח הגולמי, כאמור לעיל.	(81.8)	(83)	מעבר לרווח	(37)	EBITDA ללא הכנסות אחרות, נטו
		(8.8%)		(6.0%)	שיעור ה-EBITDA ללא הכנסות אחרות, נטו מההכנסות
		(34.6%)		4.4%	

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

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שני בשנת		גידול (קיטון) %	ששה חודשים בשנת		
		2022 ²⁸	2023		2022 ²⁸	2023	
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח		
הגידול ברווח במחצית הראשונה של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מהשינויים ברווחי השותפויות.	(19.9)	(4)	(3)	395.8	1	4	חלק מהדרין ברווחים (הפסדים) נטו של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול בהוצאות המימון במחצית הראשונה של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעליה בהוצאות ריבית כתוצאה מעליה בריבית הפריים בקיזוז הכנסות מהפרשי שיערי חליפין. הגידול בהוצאות המימון ברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעליה בריבית הפריים.	136.0	(2)	(4)	10.7	(5)	(6)	הוצאות מימון, נטו
השינוי במסים במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהשינוי ברווח לפני מס.	(79.7)	21	4	מעבר להוצאות	14	(10)	הכנסות (הוצאות) מסים
	(58.1)	(78)	(33)	מעבר לרווח	(45)	24	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של מהדרין

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר מהדרין בתקופת הדוח, ראה באורים 3.א.3. ו- 2.ב.9.
 לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.11.4 מגזר אלרון

חלק החברה בתוצאות מגזר אלרון במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2023 הסתכם בהפסד של 1 מיליון ש"ח, ובהפסד של 12 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה להפסד של 17 מיליון ש"ח והפסד של 13 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה, ורווח של 146 מיליון ש"ח בשנת 2022.

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

תמצית התוצאות העסקיות של אלרון (במיליוני דולר)

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון שני בשנת		גידול (קטיון) %	ששה חודשים בשנת	
		2022	2023		2022	2023
		מיליוני דולר			מיליוני דולר	
רווח (הפסד) ממכירה, שערוד, מימוש פעילות ושינוי שיעור החזקה בחברות מוחזקות, נטו	-	(1)	(1)	372.0	2	9
הוצאות הנהלה וכלליות	(27.6)	(2)	(1)	(24.4)	(4)	(3)
חלק אלרון בהפסדי חברות כלולות, נטו	(24.4)	(7)	(5)	(16.7)	(11)	(9)
הכנסות מימון, נטו	-	-	-	-	-	3
הפסד המיוחס לבעלים של אלרון	-	(6)	(6)	(100.0)	(8)	-

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

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 2.1 בתקופה המדווחת, לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון לשנת 2022. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה.
- 2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023:

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו)	צמוד לדולר	צמוד למדד	
32,796	28,564	3,802	13	302	115	סך הכל נכסים
24,294	4,666	10,272	6	223	9,127	סך הכל התחייבויות
8,502	23,898	(6,470)	7	79	(9,012)	יתרה נטו ליום 30 ביוני 2023
7,769	22,643	(7,669)	45	342	(7,592)	יתרה נטו ליום 30 ביוני 2022
8,260	20,416	(4,792)	51	449	(7,864)	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2022

2.3 חברות מוחזקות

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

2.4 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאת הריבית של בנק ישראל ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז השפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, וניתוחי רגישות לשינויים במדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח			
(51)	(51)	(83)	(83)
3	24	4	50

בגין שינוי ב:

מדד המחירים לצרכן
דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

⁽²⁾ ניתוח השפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 2.A.1.3. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)	חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)
מיליוני ש"ח			
23	82	23	82
(35)	(80)	(35)	(80)
85	240	85	240
25	120	43	165
98	362	116	407

בגין עלייה ריאלית שווי הוגן בגין שינוי שיעורי היוון⁽¹⁾ עליית מדד המחירים נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים

⁽¹⁾ שינוי של שיעורי היוון של נכסים המשמשים להייטק ומשרדים משיעור היוון משוקלל של 6.4% ל-6.5% (ירידת ערך בסך של 44 מיליון ש"ח) ובנכסים המשמשים ללוגיסטיקה ותעשייה - משיעור היוון משוקלל של 5.8% ל-5.9% (ירידת ערך בסך של 31 מיליון ש"ח)

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם (המשך)

2.4 (המשך)

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

שינוי בשער הדולר ושינוי בריבית ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2023 ⁽³⁾		שינוי	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(39)	(39)	1%	מדד המחירים לצרכן
(8)	(8)	1%	ריבית בנק ישראל
2	44	5%	דולר
39	39	(1%)	מדד המחירים לצרכן
(8)	(8)	(1%)	ריבית בנק ישראל
(2)	(44)	(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. הליכים משפטיים

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

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

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

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

4.2 **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

נספחים לדוח הדירקטוריון

DIC

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

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	30.06.2023		נתונים ליום 22.08.2023		מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		תנאי ההצמדה	חברת האמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. צמוד	עד	החל מ-		
א ⁽⁴⁾	28.12.06 *1.4.07 *28.6.07 עד 7.7.13 *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	3,705	4.95%	550	734	550	737	31.12.25	31.12.17	צמוד מודד	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אחראי: עו"ד דן אבנון, רח' ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553
ב ⁽⁵⁾	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	1,134	1,134	1,134	1,134	30.12.26	30.12.21	לא צמוד	שטראוס לור חברה לטאמנות (1992) בע"מ אחראי: רו"ח אורי לור, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777
א ⁽⁶⁾	6.9.21	500	3.40%	500	500	500	500	31.12.27 ⁽⁸⁾	31.12.23 ⁽⁸⁾	לא צמוד	רוניק פז נאמנות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רוניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007, טל': 03-6389200
סך הכל	6,787	2,184		2,368	2,387	2,109	2,371				

הערות:

- למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המוצגים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה, למעט אי עמידה באמות המידה כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2023. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה. לעניין עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרות יי ו-יא), ראה הערות 9 ו-10 להלן.
- כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- תשלומים שנתיים.
- אגרות חוב (סדרה ו') הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- תשלומים חצי שנתיים.
- באגרות חוב (סדרה יא') 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.
- בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022 ביום 26 במרס 2023, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 4.8% ל-5.05%, ושל אגרות החוב (סדרה יא') משיעור של 3.4% לשיעור של 3.65%.
- בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 31 במרס 2023, כאמור בסעיף 1.6.3.3 לעיל, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 ביום 24 במאי 2023, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 5.05% ל-5.55%, ושל אגרות החוב (סדרה יא') משיעור של 3.65% לשיעור של 4.15%.

* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הי"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 22.8.23		תאריך מתן הדירוג ליום 22.8.23	דירוג ליום ^(א) 22.8.23	דירוג ליום 30.6.23	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA	11/2008	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	AA	S&P Maalot	ו
A+	07/2009						
A+	01/2011						
A-	10/2011						
A-	11/2011						
A-	05/2012						
BBB	09/2012						
BBB	08/2013						
BBB+	03/2014						
BBB	12/2014						
BBB-	02/2015						
BBB-	12/2015						
BBB-	07/2016						
BBB	02/2017						
BBB	08/2017						
BBB+	03/2018						
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2021						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB+	03/2018	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	BBB	S&P Maalot	י
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB	05/2022	05/2023	BBB (Watch Negative)	BBB (Watch Negative)	BBB	S&P Maalot	יא
BBB	03/2023						

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

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

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

העבודה הכלכלית האמורה נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023, כפי שדווחו על-ידיה ופרסמו ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 048109-01-2023). ראה גם באור 3.א.2.ז. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה כלכלית זו:

- א. זיהוי נשוא ההערכה - שווי השימוש של סלקום;
- ב. עיתוי העבודה - 31 במרס 2023;
- ג. זיהוי המעריך ואפיונו - BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספח לעבודה הכלכלית). לא קיימת תלות בין המעריך לבין דסק"ש, מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפוי על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודה כלכלית זו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון;
- ד. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו - שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method);
- ה. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:
 1. שיעור היוון ריאלי שנתי של 8.75% לאחר מס (11.02% לפני מס);
 2. שיעור צמיחה לטווח ארוך של כלל הפעילות כ- 1.3%;
 3. ARPU פעילות הסלולר בשנה המייצגת (אשר אינו לוקח בחשבון את הכנסות סלקום משירותי אירוח ומשירותי נדידה פנים ארצית, וללא דמי קישוריות) - 39 ש"ח (לפרטים בדבר חישוב ה-ARPU, ראה גם עמוד 39 בעבודה הכלכלית).

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין.

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב ליום 31 במאי 2023, על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2023, כפי שפורסמו על-ידיה ופורסמו ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-078412). לפרטים ראה באור 9.1.ב.ג. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

עיתוי הערכת השווי	31 במאי 2023
זיהוי נושא ההערכה	מגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפי ביצוע הערכת השווי	720 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	685 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
--------------------------	------------------

שיעורי היוון שנתיים:

בגין NOI חזוי במשך 11 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-11 (Discount Rate)	6.75%
בגין NOI חזוי בשנה ה-11, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	5.25%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	86%

שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 0% בשנים 1-3 3% בשנים לאחר מכן
---	---

הפסד גביה ושיעורי תפוסה (Vacancy & Collection losses) מסך ההכנסות בשנת המימוש	3%
---	----

הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	שנים 1-3 60% שנה 4 ואילך 65% HSBC 0%
-----------------------------	--

⁽¹⁾ 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 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).

נספח ג' לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023

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

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

שנת 2022	רבעון ראשון שנת 2023	רבעון שני שנת 2023	
			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 63.2%)
720	720	685 ⁽²⁾	שווי הנכס (במיליוני דולר)
38	10.5	7.5 ⁽³⁾	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(117)	(4)	(34)	הפסדי שערך בתקופה (במיליוני דולר)
96	95	95	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ⁽¹⁾
5.3	5.8	5.3	שיעור תשואה בפועל שנתי (%)
73	74	76	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
98	-	102	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)

⁽¹⁾ בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בששה חודשים ראשונים של שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, חברת המגדל השכירה כ- 38,800 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). חברת המגדל מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שהתפנו.

⁽²⁾ לפרטים אודות עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2023 בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב, המוחזק על-ידי נכסים ובניין, ראה נספח ג' להלן.

⁽³⁾ ה- NOI לרבעון השני של שנת 2023 כולל קיטון בגין הפרשים חד פעמיים בסך של כמיליון דולר.

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

2

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

35	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
36-37	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
38	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
39	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
40-44	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
45-46	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
47	באור 1 - כללי
48-49	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
50-56	באור 3 - חברות מוחזקות
57	באור 4 - אירועים נוספים בתקופת הדוח
58-59	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
60-63	באור 6 - מכשירים פיננסיים
63	באור 7 - מכירות ושירותים
64-66	באור 8 - מגזרי פעילות
67-75	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות
76	באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי הביניים ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-25% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-70% וכ-65% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כולל חברות שפעילותן הופסקה, אשר ההשקעה בהן הינה כ-37 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן נטו הינו כ-14 וכ-7 מיליוני ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר (2)2022	30 ביוני (2),(1)2022	30 ביוני (1)2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר)
406	573	684
337	177	142
205	257	71
209	880	659
395	1,848	1,603
12,552	11,508	13,763
-	173	179
65	71	67
85	425	347
23	(3)26	10
4,402	7,504	7,003
18,679	23,442	24,528
163	256	62
1,225	441	719
379	408	254
26	27	7
157	(3)996	902
160	226	132
41	52	19
10,442	2,707	4,075
2,090	2,647	2,098
14,683	(3)7,760	8,268
33,362	(3)31,202	32,796

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

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

סך הכל נכסים

(1) כולל פעילות סלקום, אשר הוצגה ביום 31 בדצמבר 2022 כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה, במסגרת הנכסים השוטפים, ראה באור 2.א.3. להלן.
 (2) כולל פעילות מהדרין, אשר מוצגת ביום 30 ביוני 2023 כנכסים של קבוצות מימוש במסגרת הנכסים השוטפים, ראה באור 2.ב.9.א. להלן.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר (2)2022	30 ביוני (2),(1)2022	30 ביוני (1)2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
			מיליוני ש"ח
810	810	810	הון
4,348	4,309	4,438	הון מניות
(2,798)	(2,839) ⁽³⁾	(2,833)	קרנות הון
2,360	(2,280) ⁽³⁾	2,415	יתרת הפסד
5,900	(3)5,489	6,087	הון המיוחס לבעלים של החברה
8,260	(3)7,769	8,502	זכויות שאינן מקנות שליטה
			התחייבויות שאינן שוטפות
10,853	12,888	13,539	אגרות חוב
415	782	94	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
97	605	507	התחייבויות בגין חכירות
-	12	8	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
-	35	24	הפרשות
1,850	1,863	1,993	התחייבויות מס נדחות
7	23	11	הטבות לעובדים
28	49	40	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
13,250	16,257	16,216	
			התחייבויות שוטפות
2,762	2,406	2,605	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,684	1,137	1,290	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים
19	214	196	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
713	881	801	זכאים ויתרות זכות ספקים
143	847	799	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
-	1	1	התחייבויות מס שוטפות
37	50	48	הפרשות
10	121	107	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה
6,484	1,519	2,231	
11,852	7,176	8,078	
33,362	31,202	32,796	סך הכל הון והתחייבויות

(1) כולל פעילות סלקום, אשר הוצגה ביום 31 בדצמבר 2022 כהתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקים למכירה במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 2.א.3. להלן.
 (2) כולל פעילות מהדרין, אשר מוצגת ביום 30 ביוני 2023 כהתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה, במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 2.ב.9.א. להלן.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 22 באוגוסט 2023

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ^{(1),(2)} (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		באור
	2022 ⁽²⁾	2023	2022 ⁽²⁾	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
5,463	1,286	1,318	2,429	2,760	7
-	-	-	22	-	
1,183	-	9	858	46	
1,087	683	360	718	406	
51	2	9	12	14	
118	32	45	53	102	
7,902	2,003	1,741	4,092	3,328	

3,299	803	811	1,590	1,656	
4	-	-	2	1	
688	166	175	338	352	
452	112	106	212	201	
27	15	12	-	23	
551	5	8	45	8	
10	-	49	2	49	
855	276	244	429	456	
5,886	1,377	1,405	2,618	2,746	

2,016	626	336	1,474	582	
(342)	(170)	(95)	(104)	(128)	
1,674	456	241	1,370	454	
(224)	⁽³⁾ (208)	⁽³⁾ (379)	⁽³⁾ (159)	⁽³⁾ (331)	3.ב.9
1,450	⁽³⁾ 248	⁽³⁾ (138)	⁽³⁾ 1,211	123	
520	⁽³⁾ (65)	(136)	⁽³⁾ 481	(36)	
930	⁽³⁾ 313	(2)	⁽³⁾ 730	159	
1,450	248	(138)	1,211	123	

ש"ח					
4.6	0.4	0.3	4.0	0.9	
(0.9)	(0.8)	(1.3)	(0.6)	(1.2)	
3.7	(0.4)	(1.0)	3.4	(0.3)	

הכנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות
מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
רווח ממנימוש ועליות ערך השקעות ונכסים,
ודיבידנדים
עלייה בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושווק
הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הפסד ממנימוש, ירידת ערך והפחתת
השקעות ונכסים
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס

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

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס
לבעלים של החברה

מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות

(1) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 2.א.3. להלן.
(2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.9.א. להלן.
(3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2022) ⁽¹⁾ (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
1,450	(3)248	(138)	(3)1,211	123	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
-	-	-	-	97	שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה
3	-	-	3	-	שערוך נכס זכות שימוש שסווג כנדל"ן להשקעה
4	-	-	2	-	רווחים אקטואריים בגין תכנית הטבה מוגדרת
7	-	-	5	97	סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד
					פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה
					במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד,
					בניכוי מס
153	123	29	152	73	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
-	-	(5)	-	(5)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ, שנוקפו לרווח או הפסד
1	1	-	1	-	שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים, שנוקף לרווח או הפסד
172	14	9	172	11	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
326	138	33	325	79	סך הכל רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה
					במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
333	138	33	330	176	סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,783	(3)386	(105)	(3)1,541	299	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
					מיוחס ל:
724	(3)16	(118)	(3)683	52	בעלים של החברה
1,059	(3)370	13	(3)858	247	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,783	(3)386	(105)	(3)1,541	299	רווח (הפסד) כולל לתקופה
					רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					נובע מ:
(2),(1)774	(2)72	51	(2)701	140	פעילויות נמשכות
(2),(1)(50)	(3),(2)(56)	(169)	(3),(2)(18)	(88)	פעילויות מופסקות
724	16	(118)	683	52	

(1) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 2.א.3. להלן.
 (2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.9.א. להלן.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות ש"ח 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
123	159	(36)	(36)	-	-	-	-	-	-	-	-
176	88	88	-	-	-	(1)43	-	45	-	-	-
(58)	(58)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(2)	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
17	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>8,502</u>	<u>6,087</u>	<u>2,415</u>	<u>(2,833)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>46</u>	<u>(2)</u>	<u>(173)</u>	<u>229</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

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

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה הפסקת איחוד אפסילון

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

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2023

⁽¹⁾ לפרטים בדבר שערך רכוש קבוע של מהדרין בצריפין שסווג לנדל"ן להשקעה, ראה באור 3.3.א.ב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קן 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
⁽²⁾ 1,211	⁽²⁾ 730	⁽²⁾ 481	⁽²⁾ 481	-	-	-	-	-	-	-	-
330	128	202	1	-	-	3	-	198	-	-	-
(109)	(109)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,983	4,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,034)	(3,113)	79	-	-	-	-	-	-	79	-	-
14	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
⁽²⁾ 7,769	⁽²⁾ 5,489	⁽²⁾ 2,280	⁽²⁾ (2,839)	(115)	4	3	(2)	(219)	189	4,449	810

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

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

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה איחוד גב-ים

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות⁽¹⁾ תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

⁽¹⁾ כולל רכישת 37.22% מהון המניות המונפק של גב-ים.
⁽²⁾ התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
8,604	6,073	2,531	(2,698)	(115)	4	46	(2)	(191)	228	4,449	810
(138)	(2)	(136)	(136)	-	-	-	-	-	-	-	-
33	15	18	-	-	-	-	-	18	-	-	-
(7)	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>8,502</u>	<u>6,087</u>	<u>2,415</u>	<u>(2,833)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>46</u>	<u>(2)</u>	<u>(173)</u>	<u>229</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 באפריל 2023
הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה שינויים בזכויות בחברות מאוחדות תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי החברה תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
 יתרה ליום 30 ביוני 2023

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה													
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך מיליוני ש"ח	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות		
													לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
10,408	8,222	2,186	(2,774)	(115)	4	3	(2)	(300)	111	4,449	810		יתרה ליום 1 באפריל 2022
⁽²⁾ 248	⁽²⁾ 313	⁽²⁾ (65)	⁽²⁾ (65)	-	-	-	-	-	-	-	-		רווח נקי (הפסד) לתקופה
138	57	81	-	-	-	-	-	81	-	-	-		רווח כולל אחר לתקופה
													עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
(3,034)	(3,112)	78	-	-	-	-	-	-	78	-	-		שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾
9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
⁽²⁾ 7,769	⁽²⁾ 5,489	⁽²⁾ 2,280	⁽²⁾ (2,839)	(115)	4	3	(2)	(219)	189	4,449	810		יתרה ליום 30 ביוני 2022

⁽¹⁾ כולל רכישת 37.22% מהון המניות המונפק של גב-ים.
⁽²⁾ התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2022) ^{(1),(2)} (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022 ⁽²⁾	2023	2022 ⁽²⁾	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
1,450	(3)248	(138)	(3)1,211	123
224	(3)208	379	(3)159	331
1,674	456	241	1,370	454
תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות				
רווח נקי (הפסד) לתקופה				
הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס				
רווח מפעילויות נמשכות				
התאמות:				
חלק הקבוצה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות המטופלות				
27	15	12	(22)	23
185	2	-	182	-
לפי שיטת השווי המאזני, נטו				
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)				
(632)	5	(1)	(813)	(38)
(1,087)	(683)	(360)	(718)	(406)
הפסדי (רווחי) מימוש, עליית ערך והפחתות, נטו, של				
845	207	226	417	436
737	244	199	376	354
342	170	95	104	128
(152)	(8)	(8)	(24)	(8)
4	2	7	-	7
30	8	10	12	18
299	(38)	180	(486)	514
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו				
פחת והפחתות				
עלויות מימון, נטו				
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו				
מס הכנסה ששולם, נטו				
תקבולים בגין סילוק נגזרים, נטו				
הוצאות תשלום מבוסס מניות				
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים				
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן				
(63)	69	(20)	(33)	(128)
(30)	11	13	1	(15)
(3)	(38)	17	(47)	-
(3)	(1)	-	-	-
(45)	(21)	32	(33)	48
27	(29)	(46)	(1)	43
(117)	(9)	(4)	(113)	(52)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהפרשות ובהתחייבויות				
אחרות (כולל סכומים לזמן ארוך)				
1,856	409	417	771	916
91	28	40	135	159
1,947	437	457	906	1,075
תזרימי מזומנים לפעולות השקעה				
-	421	17	56	17
(646)	478	52	184	734
עליה בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו				
(266)	(17)	-	(248)	(12)
(126)	(33)	(3)	(57)	(4)
(1,147)	(267)	(398)	(365)	(865)
(257)	(57)	(63)	(114)	(132)
-	(1)	-	-	-
1,204	-	-	1,204	-
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת				
השווי המאזני				
השקעות שאינן שוטפות				
השקעות בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע				
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ואחרים				
תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו				
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של חברות בנות				
תמורה ממימוש חברות מאוחדות, בניכוי המזומנים שיצאו,				
במסגרת הפסקת איחודן				
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד				
552	367	-	367	23
ממימוש				
607	252	-	650	-
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים				
אחרים				
(14)	-	2	(4)	10
48	12	35	14	73
(45)	1,155	(353)	1,687	(99)
(72)	99	23	72	32
(117)	1,254	(330)	1,759	(67)

(1) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 2.א.3. להלן.
 (2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.9. להלן.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. להלן.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2),(1) 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022 ⁽²⁾	2023	2022 ⁽²⁾	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
3,441	200	519	650	1,773	תזרימי מזומנים לפעולות מימון
(1,458)	(358)	(940)	(754)	(2,655)	התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
(420)	(152)	(163)	(259)	(420)	פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
(271)	(77)	(64)	(131)	(135)	ריבית ששולמה
(3)	943	-	944	-	פירעון התחייבויות בגין חכירות
(3,035)	(3,028)	-	(3,028)	-	התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו
311	-	-	-	-	רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן
(124)	-	(18)	(46)	(58)	מקנות שליטה
(29)	(31)	1	(31)	1	מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן
(1,588)	(2,503)	(665)	(2,655)	(1,494)	מקנות שליטה
(112)	(77)	(110)	(143)	(163)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(1,700)	(2,580)	(775)	(2,798)	(1,657)	תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו
223	(939)	(601)	(197)	(677)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות
(93)	50	(47)	64	28	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות
130	(889)	(648)	(133)	(649)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
2,740	3,504	2,861	2,740	2,090	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
37	32	(1)	40	3	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
(817)	-	(114)	-	654	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,090	2,647	2,098	2,647	2,098	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
					שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקות, ראה באור 2.3 א.2. להלן.
(2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.9 ב.2. א. להלן.

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

באור 1 - כללי

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

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

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

ב. מצבה הפיננסי של החברה - ליום 30 ביוני 2023 לחברה יתרת אמצעים נזילים בסך של 550 מיליון ש"ח. סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה במחצית השנייה של שנת 2023, בשנת 2024 ובמחצית הראשונה של שנת 2025, מסתכמים בסך של 657 מיליון ש"ח, 669 מיליון ש"ח ו-24 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפירוט פירעונות החברה מעבר לתקופות האמורות, ראה באור 15.א. לדוחות הכספיים השנתיים). מקורותיה של החברה לפירעונות חובותיה, מעבר לאמצעיה הנזילים כאמור, הינם, בין היתר, מימוש החזקותיה הסחירות בחברות מוחזקות, מחזור חוב, בין היתר לאור כך שהחזקותיה הינן חופשיות ונקיות משעבודים, ביצוע מהלכים הוניים וכן קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקת החברה במהדרין בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח, ראה באור 2.ב.9. להלן.

אמנם, הירידות החדות בשוקי ההון החל מסוף שנת 2022, השפיעו מהותית על השווי הנכסי הנקי של החברה ועל תשואות אגרות החוב של החברה, אך לדעת החברה, שווי השוק של החזקות החברה אינו משקף את שוויים הכלכלי של הנכסים המוחזקים על-ידיה ולפיכך היתרות הנזילות וכן החזקותיה הסחירות בחברות מוחזקות הנקיות משעבודים, כאמור, נותנות לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות לשיפור השווי הנכסי של החברה בטרם תידרש למימושם בהתאם לצרכיה.

ג. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

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

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 22 באוגוסט 2023.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

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

שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד		
	מדד בגין	מדד ידוע	
%	%	%	
5.1	2.2	2.5	השינוי בששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
12.5	3.2	3.1	30 ביוני 2022
2.4	1.0	1.4	השינוי בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
10.2	1.7	1.9	30 ביוני 2022
13.2	5.3	5.3	השינוי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
3.7			<u>שער חליפין ליום (בש"ח)</u> 30 ביוני 2023
3.5			30 ביוני 2022
3.519			31 בדצמבר 2022

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בדוחותיה הכספיים של מהדרין התגלתה טעות בהצגת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2022. יצוין כי הדוחות הכספיים השנתיים אינם כוללים טעות. החברה בחנה את מהותיות הטעות שהתגלתה כאמור על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2022, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מאוחדים מתוקנים של החברה לרבעון השני של שנת 2022.

להלן השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוחות הכספיים:

1. דוח על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2022			
כפוי שדווח בעבר	השפעת התיקון (בלתי מבוקר)	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
מיליוני ש"ח			
1,010	(14)	996	לקוחות
23	3	26	נכסי מסים נדחים
2,285	(5)	2,280	הון המיוחס לבעלים של החברה
5,495	(6)	5,489	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. דוח רווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022			לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022			
כפוי שדווח בעבר	השפעת התיקון (בלתי מבוקר)	כמדווח בדוחות כספיים אלה	כפוי שדווח בעבר	השפעת התיקון (בלתי מבוקר)	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
מיליוני ש"ח						
(148) ⁽¹⁾	(11)	(208)	(159)	(11)	(248)	הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס רווח נקי (הפסד) לתקופה
486	(5)	(65)	481	(5)	248	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: בעלים של החברה
736	(6)	313	730	(6)	313	זכויות שאינן מקנות שליטה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.9. א. להלן.

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 63.2%

א. גב-ים

1. שווייה המאזני של גב-ים בספרי נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2023 הינו 7,364 מיליון ש"ח (39.59 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2023 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 4,857 מיליון ש"ח ו- 4,492 מיליון ש"ח, בהתאמה (26.11 ש"ח למניה ו- 24.15 ש"ח למניה, בהתאמה).

בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המוניטין המיוחס לגב-ים כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך. בסוף הרבעון השני של שנת 2023, נכסים ובניין בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים, אשר עלולים להביא לירידת ערך ההשקעה, והגיעה למסקנה כי לא מתקיימים סימנים כאמור, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך של המוניטין.

נכסים ובניין תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: הרעה בענף או בתוצאות הפעילות, ירידה מתמשכת במחיר המניה, שינויים באסטרטגיה העסקית של ההנהלה או התאמות כלפי מטה לתחזיות תזרימי המזומנים, מצדיקות בחינה לירידת ערך של המוניטין בתקופות עתידיות.

2.

במהלך הרבעון השני של שנת 2023, ערכה גב-ים הערכת שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקעות שלה ליום 31 במאי 2023, על-ידי מעריכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי גב-ים השונים ומעליית ערך בגין נכסים ששוערכו לראשונה כמניבים, בקיזוז השפעת עלייה בשיעורי ההיוון. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.5%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.5% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.25%-6.75%. כתוצאה מעדכון הערכות השווי האמורות רשמה גב-ים הכנסות לפני מס בגין עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 בסך 407 מיליון ש"ח ו-362 מיליון ש"ח, בהתאמה, ו- 314 מיליון ש"ח ו-279 מיליון ש"ח, לאחר מס, בהתאמה (כולל הכנסה של כ-40 מיליון ש"ח לפני מס ו-5 מיליון ש"ח, לאחר מס לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, בהתאמה בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה). החלק המיוחס לבעלי המניות של נכסים ובניין, נטו ממס, לתקופות של ששה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 הינו 183 מיליון ש"ח ו-155 מיליון ש"ח, בהתאמה, חלק דסק"ש 116 מיליון ש"ח ו-98 מיליון ש"ח, בהתאמה.

3.

ביום 16 במרס 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, ששולם ביום 2 באפריל 2023. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 69 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 30 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים. ביום 27 באפריל 2023, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, ששולם ביום 17 במאי 2023. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 48 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 20 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים. ביום 30 ביולי 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, ששולם ביום 20 באוגוסט 2023. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 52 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 13 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

4. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 התקשרה גב-ים עם שני מוסדות בנקאיים לקבלת מסגרות אשראי בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

- מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח עד ליום 16 במרס 2024.
- מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד ליום 14 בפברואר 2024.

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה גב-ים לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של גב-ים לא יפחת מ-1,400 מיליון ש"ח (לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח במסגרת האשראי השנייה).
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו במאוחד של גב-ים לא יעלה על 71%.
- היחס בין החוב הפיננסי, נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על 17%.
- נכון ליום 30 ביוני 2023, גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

עילות להעמדת האשראי לפירעון מיידי

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד גב-ים, הרעה מיוחסת בעסקי גב-ים, חשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילותה ועוד), יועמדו מסגרות האשראי לפירעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSS DEFAULT - אם הועמדה לפירעון מיידי סדרה אחרת של אגרות חוב של גב-ים או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של גב-ים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים, שתפרסם גב-ים לפני ההעמדה לפירעון מיידי ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא הוסרה /או גב-ים לא פרעה את החוב בתוך 14 ימים מהיום בו קיבלה הודעה בכתב על הפירעון המיידי.
- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת BBB מינוס בדירוג מעלות או Baa3 בדירוג של מדרוג.

- הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת, במשך תקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות שהינן בשליטת גב-ים.

5. בחודש מאי 2023, הנפיקה גב-ים לציבור 286 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה של 2.51%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה באור 1.א.1.א.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

6. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה חברת בת של גב-ים, מת"ס, 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 (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן).

בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה מת"ס לעמוד באמות מידה פיננסיות.

ב. בניה למגורים בישראל

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

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

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

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

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. אש"א

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. הפדיון המוקדם כאמור הותנה בגיוס חוב של נכסים ובניין, אשר בוצע בחודש פברואר 2023, בדרך של הנפקת 1,261 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), סדרה חדשה שנרשמה למסחר בבורסה, המובטחת, בין היתר, בשעבוד מניות גב-ים, בתמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של 1,251 מיליון ש"ח ("אגרות החוב (סדרה י')").

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

להבטחת הסכומים המובטחים, נכסים ובניין יצרה שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על 68,653,036 מניות גב-ים ("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.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. אִשְׂרָאֵל (המשך)

1. (המשך)

שטר הנאמנות כולל עילות המקנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') זכות להעמיד לפירעון מידי 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. בהמשך לאמור בבאור 1.1.15. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח, בחודש מאי 2023 פרעה נכסים ובניין בפירעון מוקדם חלקי, בהתאם לזכותה מכוח הסכם הלוואה, סך של 475 מיליון ש"ח כך שיתרת קרן הלוואה, לאחר הפירעון האמור, הינה 475 מיליון ש"ח. כמו-כן, קיבלה נכסים ובניין, לבקשתה, אישור להארכת מועד הפירעון הסופי של יתרת הלוואה, בסך של 475 מיליון ש"ח עד ליום 5 בדצמבר 2023, תוך ויתור על התנאי הקבוע בהסכם הלוואה, לפיו על נכסים ובניין להאריך את תקופתה של הלוואה נוספת, בסך של 450 מיליון ש"ח, אשר נטלה מגוף מוסדי, אשר נפרעה במועדה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (כמפורט בבאור 1.1.15. לדוחות הכספיים השנתיים). בהתאם לפירעון חלק מסכום הלוואה כאמור, שוחררו לידי נכסים ובניין, בחודש יוני 2023, חלק יחסי ממניות גב-ים בסך 33,776 אלפי ש"ח ערך נקוב, אשר שימשו כבטוחה לטובת הגורמים המממנים במסגרת הסכם הלוואה, והכל בהתאם להוראות הסכם הלוואה.

3. 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 32,372,075 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, וזאת לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'). בהתאם לכך, ההנפקה כאמור לא נכללה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 35.6%
- א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.
- ב. בחודש אוגוסט 2022 מכרה החברה מניות של סלקום המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח ושיעור החזקת החברה בהון המונפק של סלקום ירד, נכון למועד הדוחות הכספיים, לכ- 35.6% ושיעור החזקותיה בזכויות ההצבעה ירד לכ- 37.6%. לפרטים נוספים ראה באור 12.ב.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג. בחודש פברואר 2023 התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ- 9.5% נוספים מהחזקות החברה בסלקום, באופן בו החזקות החברה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ- 26% מכל אחד מאמצעי השליטה של החברה בסלקום.
- ד. לאור כוונת החברה למכור מניות נוספות של סלקום המוחזקות על-ידיה, כאמור לעיל, בהתאם למתווה וטווח מחירי מימוש, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ("מתווה המכירה המאושר"), אשר היתה כרוכה באיבוד שליטה בסלקום, ולאור תנאי השוק ששררו ביום 31 בדצמבר 2022, הוצגה פעילות סלקום, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה לשנת 2022.
- ה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה בוחנת אפשרויות שונות למימוש החזקותיה במניות סלקום, כולן או חלקן. זאת, בכפוף לתנאי השוק ולתנאי העסקה שתעמוד על הפרק, ככל שתעמוד, לרבות התמורה שתוצע במסגרתה והשווי, אשר היא תשקף למניות סלקום. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה זו תבשיל לכדי התקשרות בהסכם מחייב למכירת החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, וכי אין כל ודאות באשר להיתכנותה, עיתויה ותנאיה של עסקה למכירה כאמור.
- ו. לאור ירידות מהותיות בשער הבורסה של מניית סלקום בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2023 ובהתחשב במתווה המכירה המאושר לעיל, החברה אינה עומדת בקריטריונים הקבועים בתקן בינלאומי 5 (IFRS-5) לסיווג סלקום כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, ולכן החברה הפסיקה לסווג את הנכסים וההתחייבויות של סלקום, החל מיום 31 במרס 2023, כמוחזקים למכירה וכפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים לשנת 2022 תואמו למפרע, על מנת להציג את פעילות סלקום במסגרת הפעילויות הנמשכות.
- ז. בהתאם החברה מדדה את ההשקעה בסלקום, שאינה מסווגת כמוחזקת למכירה, ליום 31 במרס 2023, לפי הנמוך מבין ערך ההשקעה בספרי החברה לפני סיווגה כמוחזקת למכירה לבין הסכום בר ההשקעה בסלקום ליום 31 במרס 2023.
- לצורך בחינת סכום בר ההשקעה של סלקום כאמור לעיל, ליום 31 במרס 2023, התקשרה החברה עם מעריך שווי בלתי תלוי. בחישוב סכום בר ההשקעה, אשר נאמד בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים לפני מס בהתבסס על תחזיות לאורך תקופה בת 5 שנים. תזרימי המזומנים החזויים לאחר 5 שנים נאמדו לאור שיעור צמיחה לטווח ארוך.
- בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, הערכת השווי האמורה, מצורפת לדוחות כספיים אלה על דרך ההפניה לעבודה הכלכלית בנושא זה למועד האמור, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023, שפורסמו לציבור ביום 24 במאי 2023 (אסמכתא מספר 01-2023-048109). ערך הנכסים המיוחסים לפעילותה של סלקום בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לפעילותה של סלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023 הינו 5,710 מיליון ש"ח, נמוך מסכום בר ההשקעה של פעילותה של סלקום, אשר נאמד בעבודה הכלכלית האמורה ליום 31 במרס 2023 בסך 6,095 מיליון ש"ח, לפיכך הוצגה ההשקעה בסלקום כאמור ליום 31 במרס 2023, בהתאם לסכום בו היתה מוכרת אלמלא סוגה ביום 31 בדצמבר 2022 כמוחזקת למכירה.
- הנחות המפתח לפיהן בוצעה הערכת השווי האמורה לקביעת סכום בר ההשקעה: שיעור היוון ריאלי לאחר מס - 8.75%; שיעור היוון ריאלי לפני מס - 11.02%; שיעור צמיחה לטווח ארוך של כלל הפעילות - כ- 1.3%; ARPU (הכנסה חודשית ממוצעת למנוי) מפעילות הסלולר בשנה המייצגת (אשר אינו לוקח בחשבון את הכנסות סלקום משירותי אירוח ומשירותי נדידה פנים ארצית, וללא דמי קישוריות) - 39 ש"ח.
- שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות המפתח ליום 31 במרס 2023 האמורות לעיל היו גורמים לסכום בר ההשקעה של פעילותה של סלקום, אשר נאמד בעבודה הכלכלית האמורה ליום 31 במרס 2023, להיות שווה לערך פעילותה של סלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023, החישוב להלן הינו בהתייחס לשינוי של כל אחד מהפרמטרים בהנחות המפתח, כאשר שאר הפרמטרים ששימשו בעבודה הכלכלית נשארים ללא שינוי: גידול בשיעור ההיוון הריאלי השנתי של 0.46% לאחר מס (0.62% לפני מס); קיטון בשיעור הצמיחה לטווח ארוך של כ- 0.62%; קיטון ב- ARPU בשנה המייצגת של 1.05 ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. **סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 35.6% (המשך)**
 - ח. בחודש פברואר 2022, התקשרה סלקום עם בעל עניין מקבוצת 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. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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). הסכם מסגרת האשראי אינו מובטח בבטחונות וכולל תנאים והתחייבויות מקובלים ובכלל זה התניות פיננסיות ואירועי הפרה שכלל חלים גם ביחס לאגרות החוב (סדרות ח' יג') של סלקום. לפרטים נוספים, ראה באור 12.ב.2.ה.5. לדוחות הכספיים השנתיים.
 3. **מהדרין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 44.5%**
 - א. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח, בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, והפסד מירידת ערך שרשמה החברה ברבעון השני של שנת 2023, בסך של 115 מיליון ש"ח, בגין הפער בין התמורה (בניכוי עלויות מכירה) לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה, ראה באור 9.ב.2.א. להלן.
 - ב. לפרטים נוספים אודות ההחזקה במהדרין, המוצגת בדוח המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2023 כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילותה מסווגים כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, ראה באור 9.ב.2. להלן.
 4. **אלרון, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 ביוני 2023 בשיעור של 60.1%**
 - א. קרטיהיל (2009) בע"מ ("קרטיהיל") הינה חברה המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך. נכון ליום 30 ביוני 2023, לאחר השבת מניות קרטיהיל (ראה להלן), מחזיקה אלרון בכ-30% מהונה המונפק של קרטיהיל וההשקעה בקרטיהיל מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.
 - א. כמור בבאור 4.1.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יולי 2022, הושלמה עסקת מכירת קרטיהיל ל-BIOVENTUS LLC ("ביובנטוס"), ("העסקה"). תמורת העסקה כללה תמורה מיידית בסך של 100 מיליון דולר, אשר התקבלה עם השלמת העסקה (חלק אלרון היה כ-33.1 מיליון דולר נטו, לאחר עלויות עסקה), וכן תמורה נדחית בתשלומים ותמורה מותנית. ביום 13 בפברואר 2023, הושלמה אבן הדרך להקדמת תשלום, אשר עתיד היה להתקבל עד ליום 1 ליולי 2023, בהתאם לעסקה. בהמשך להשלמת אבן הדרך כאמור, פנתה ביובנטוס לאלרון כנציגת המוכרים בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים מסוימים במתווה העסקה וכתוצאה מכך, ביום 27 בפברואר 2023, חתמה אלרון, כנציגת המוכרים, עם ביובנטוס על עדכון להסכם, שכלל בין היתר ("הסכם 2023"):
 - א. לבקשת ביובנטוס, אפשרו המוכרים תקופה של 30 ימים אשר תחילתה במועד חתימת הסכם 2023 ("תקופת הביניים"), על-מנת לאפשר לביובנטוס לגייס משאבים לתשלום יתרת מלוא החוב שלא היווה תמורה מותנית בגין העסקה.
 - ב. החל ממועד חתימת הסכם 2023, הושבו מניותיה של קרטיהיל לבעלותם של המוכרים. במידה וביובנטוס הייתה משלמת את מלוא החוב בתקופת הביניים כאמור לעיל, מניות קרטיהיל היו מוחזרות לרשותה.
 - ג. מניות קרטיהיל הושבו לידי המוכרים כשבקופת קרטיהיל מקורות המספיקים לפעילותה עד לתום תקופת הביניים ואף מעבר לכך. בנוסף, הפקידה ביובנטוס סך של 10 מיליון דולר בנאמנות. במידה וביובנטוס הייתה משלמת את מלוא החוב כאמור לעיל, סכום זה היה מקוזז מתמורה מותנית עתידית (ולא מהחוב שאינו מהווה תמורה מותנית) ככל שהייתה מתממשת בעתיד, אולם בכל מקרה סכום זה לא יושב לביובנטוס.
 - ב. בחודש מרס 2023, הסתיימה תקופת הביניים ולאחר שלא שילמה ביובנטוס את מלוא יתרת חובה על-פי העסקה ולא קיימה את התנאים להארכת תקופת הביניים, הפכה השבת מניות קרטיהיל לידי המוכרים לסופית.
- בהתאם להסכם 2023, כל הסכומים אשר שולמו על-ידי ביובנטוס למוכרים בעבר בקשר עם העסקה, וכן הכספים אותם השקיעה ביובנטוס בקרטיהיל (ומניות קרטיהיל אשר הונפקו בגינם) ו/או העבירה על מנת שישמשו למימון פעילותה של קרטיהיל, לא הושבו לביובנטוס.

באור 4 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

- א.** נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 576 מיליון ש"ח ו- 76%, בהתאמה. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל- 5.05% ומשיעור של 3.40% ל- 3.65%, בהתאמה.
- נכון ליום 31 במרס 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על שיעור של 93%. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 במרס 2023, 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. לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב האמורים, ראה באור 1.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב.** בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.
- ג.** ביום 24 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה לפנות לדירקטוריון נכסים ובניין בהצעה לניהול משא ומתן לעסקת מיזוג, שבמסגרתה החברה תמוזג עם ולתוך נכסים ובניין ("עסקת המיזוג"), בחודש אוגוסט 2023, לאחר בחינת חלופות שונות על-ידי החברה ונוכח המורכבות הכרוכה בביצועה של עסקת המיזוג בעת הזו, בין היתר, נוכח תנאי השוק, החליט דירקטוריון החברה להודיע 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.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022, ראה באור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. **תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 ביוני 2023 ושינויים מהותיים בהן במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**
 סכומי התביעות שלהלן מוצגים בסכומים נכונים למועדי הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

1. תביעות נגד דסק"ש

להלן תיאור של תביעות ותלויות ועומדות כנגד דסק"ש:

יתרת הפרשה	סכום התביעות
	מיליוני ש"ח
-	19

2. תביעות נגד סלקום

א. להלן תיאור של תביעות ותלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת הפרשה	סכום התביעות
	מיליוני ש"ח
79	(2), (1) 956

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

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

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 30 ביוני 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות	מספר תביעות	סכום התביעה
עד 100 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	24	248
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	1	405
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה	18	-
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן לא צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	300
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	3
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	6	-
סך הכל	51	956

(1) כולל 16 תביעות אשר הוגשו כנגד סלקום על-ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ואחרים בהיקף של 5 מיליון ש"ח.

ג. 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 כדין את מחירה של חבילת הבסיס של תוכנית 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.

בהמשך לפסק הדין, בחודש יוני 2023 התקבלו בסלקום שתי בקשות לאישור כתובענות ייצוגיות, בטענה כי סלקום העלתה 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 סיכויים של יועצים המשפטיים של סלקום) בתביעות נוספות ועומדות כנגד סלקום.

לאור כך סלקום כללה הפרשה בגין תביעות אלו בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2023 בסך 42 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות אחרות.

ד. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הסתיימו שלוש תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות בסכום כולל שהוערך על-ידי התובעים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. כמו-כן, הוגשו שש תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום, אשר בגינן לא צוין סכום התביעה. בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתן.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 ביוני 2023 ושינויים מהותיים בהן במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

3. תביעות נגד נכסים ובניין

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

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
2	31

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 30 ביוני 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות
עד 100 מיליון ש"ח	25	מיליוני ש"ח
		31

4. תביעות נגד גב-ים

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

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
2	9

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 30 ביוני 2023, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות
עד 100 מיליון ש"ח	14	מיליוני ש"ח
		9

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
12,780	13,769	14,957	15,375	14,993	16,183
1,818	1,819	1,824	1,823	1,168	1,170
14,598	15,588	16,781	17,198	16,161	17,353

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

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)		ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח					
289		115		129	
-		(1)		(1)	

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	הלוואות לחברות כלולות		השקעות ^(א) ונגזרים
	סך הכל	מיליוני ש"ח	
	166	44	122
	1	-	1
	3	2	1
	4	-	4
	(8)	(8)	-
	(42)	-	(42) ^(ב)
	124	38	86
	1	-	1

יתרה ליום 1 בינואר 2023
סך הרווחים שהוכרו :
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות
התאמות שווי הוגן
העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 30 ביוני 2023
^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים
נכון ליום 30 ביוני 2023 :
רווח נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים
^(ב) בדבר גריעת נכס תמורה מותנת מעסקת קרטיהיל, ראה באור 3.א.4. לעיל.

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	הלוואות לחברות כלולות		השקעות ^(א) ונגזרים
	סך הכל	מיליוני ש"ח	
	393	267	126
	1	2	(1)
	20	11	9
	4	-	4
	(217)	(217)	-
	201	63	138
	1	-	1
	(2)	-	(2)
	2	2	-

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

יתרה ליום 30 ביוני 2022
^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים
נכון ליום 30 ביוני 2022 :
הכנסות מימון
הפסד נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	מיליוני ש"ח		השקעות ^(א) ונגזרים
	סך הכל	הלוואות לחברות כלולות	
	86	45	131
	(1)	-	(1)
	(2)	1	(1)
	3	-	3
	-	(8)	(8)
	86	38	124
	(1)	-	(1)

יתרה ליום 1 באפריל 2023
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות
התאמות שווי הוגן

יתרה ליום 30 ביוני 2023
^(א) סך ההפסדים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים
נכון ליום 30 ביוני 2023 :
הפסד נטו מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	מיליוני ש"ח		השקעות ^(א) ונגזרים
	סך הכל	הלוואות לחברות כלולות	
	131	57	188
	(1)	-	(1)
	8	6	14
	138	63	201
	1	-	1
	(2)	-	(2)

יתרה ליום 1 באפריל 2022
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)

יתרה ליום 30 ביוני 2022
^(א) סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים
המוחזקים נכון ליום 30 ביוני 2022 :
הכנסות מימון
הפסד נטו מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
(מבוקר)			
נכסים פיננסיים			
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	השקעות ונגזרים ⁽¹⁾	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	-	41
-	-	(217)	(217)
(8)	122	44	166
-	(20)	-	(20)
-	-	2	2
4	-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:

ברוח והפסד⁽²⁾

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 (הפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום

31 בדצמבר 2022:

הפסד נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים

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

הכנסות אחרות

⁽²⁾ לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 1 מיליון ש"ח.

⁽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, שוויין של השקעות הקבוצה בחברות נשוא ההערכה הוערך על בסיס המחיר שנקבע בעסקאות אחרונות בניירות ערך שלהן, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- Model Pricing Option - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושולס או על המודל הבינומי. שיטה זו מבוססת על ההנחה שניירות הערך של ישות עשויים להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערכן של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהן הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

באור 7 - מכירות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ⁽¹⁾	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022 ⁽¹⁾	2023	2022 ⁽¹⁾	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
3,127 ⁽²⁾	773	823	1,535	1,623
1,222 ⁽²⁾	306	247	607	539
550 ⁽²⁾	163	190	207	369
473	21	51	36	216
61	14	-	30	-
30	9	7	14	13
5,463	1,286	1,318	2,429	2,760

שרותי תקשורת

מכירת ציוד תקשורת

השכרת דומי ניהול מבנים

מכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין

הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית

השקעות⁽³⁾

אחרים

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.9.ב.2.א. להלן.

⁽²⁾ תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג סלקום במסגרת הפעילות המופסקות, ראה באור 2.3.א.2. לעיל.

⁽³⁾ לפרטים בדבר מימוש אפסילון ברבעון הראשון של שנת 2023, ראה באור 2.9.א.2. להלן.

באור 8 - מגזרי פעילות

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

א. תוצאות המגזרים

מאחד	התאמות למאוחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין
2,760	(682)	-	-	708	2,153	581
(36)	(63)	-	(1)	(103) ⁽¹⁾	17	114
⁽⁴⁾ 2,429	^{(5),(4)} (590)	30	-	⁽⁵⁾ 627	2,128	234
481	(124)	⁽²⁾ 2	⁽²⁾ (17)	(20)	31	609
1,318	(254)	-	-	262	1,072	238
(136)	(31)	-	(12)	(131) ⁽¹⁾	2	36
⁽⁴⁾ 1,286	^{(5),(4)} (218)	14	-	⁽⁵⁾ 240	1,071	179
(65)	(68)	⁽²⁾ 1	⁽²⁾ (13)	(34)	18	31
^{(3),(4)} 5,463	^{(3),(4)} (933)	61	-	1,021	4,308	1,006
520	(229)	-	146	(39)	65	577

**לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)**

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים
של החברה

**לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)**

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים
של החברה

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023
(בלתי מבוקר)**

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים
של החברה

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022
(בלתי מבוקר)**

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים
של החברה

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022 (מבוקר)**

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים
של החברה

(1) כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 115 מיליון ש"ח, ראה באור 9.2.ב.א. להלן.
(2) סווג מחדש, בשל הצגת אלרון כמגזר בר דיווח, החל מהדוחות הכספיים השנתיים.
(3) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2. לעיל.
(4) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.2.ב.א. להלן.
(5) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. לעיל.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ⁽¹⁾ (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(1,021) ⁽²⁾	(240) ⁽²⁾	(262)	(627) ⁽²⁾	(708)	התאמות בגין הצגת פעילות מהדרין כפעילות מופסקת
4	2	-	4	-	התאמות בגין פעילויות המוצגות בדוחות נכסים ובניין כפעילויות מופסקות
84	20	8	33	26	התאמות אחרות
<u>(933)</u>	<u>(218)</u>	<u>(254)</u>	<u>(590)</u>	<u>(682)</u>	

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.2. לעיל.
⁽²⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב.2.א. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(218)	(67)	(37)	(123)	(70)	הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)
(11)	(1)	6	(1)	7	התאמות אחרות
<u>(229)</u>	<u>(68)</u>	<u>(31)</u>	<u>(124)</u>	<u>(63)</u>	

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
32,796	911	-	618	1,377	6,872	23,018	ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
⁽²⁾ 31,202	1,473	⁽¹⁾ 90	⁽¹⁾ 456	⁽²⁾ 1,192	6,767	21,224	ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
33,362	1,514	73	597	1,319	6,998	22,861	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

⁽¹⁾ סווג מחדש, בשל הצגת אלרון כמגזר בר דיווח החל מהדוחות הכספיים השנתיים.
⁽²⁾ התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. לעיל.

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	
592	595	546
-	-	⁽¹⁾ (261)
893	830	606
12	12	12
17	36	8
1,514	1,473	911

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

⁽¹⁾ ראה באור 2.ב.9. א. להלן.

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	אלרון מיליוני ש"ח	מהדרין	סלקום	נכסים ובניין	
24,294	2,504	-	56	615	4,708	16,411	ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
23,433	3,036	⁽¹⁾ 28	⁽¹⁾ 57	536	4,767	15,009	ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
25,102	2,797	22	64	702	4,894	16,623	ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

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

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	
2,706	2,932	2,431
86	85	80
5	19	(7)
2,797	3,036	2,504

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

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות

מגדל HSBC, מהדרין, וחלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת קבוצת מימוש גם את סלקום ואפסילון).

תוצאות מגדל HSBC ומהדרין מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בגין תוצאות מהדרין לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תואמו למפרע והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. מספרי ההשוואה בגין תוצאות סלקום לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, תואמו למפרע והוצגו במסגרת הפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ב.3. להלן.

נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

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

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

ליים 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	ליים 30 ביוני	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
132	2	110
2,534	2,625	2,707
1,500	-	282
668	-	185
407	-	77
135	4	330
117	-	53
65	50	70
20	-	-
2,644	-	15
334	-	186
1,055	-	177
14	26	25
817	-	119
-	-	(261) ⁽¹⁾
10,442	2,707	4,075

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

- השקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת 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, פיקדונות, פיקדונות מוגבלים ויתרות חובה לקוחות
- נכסים אחרים
- מזומנים ושווי מזומנים
- הפרשה לירידת ערך בגין התאמת ערך השקעה לשווי הוגן, בניכוי עלויות מכירה
- סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

1,224	162	353
1,353	1,313	1,683
2,904	-	-
143	44	35
709	-	81
119	-	71
32	-	8
6,484	1,519	2,231

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

⁽¹⁾ כולל הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, ראה באור 9.ב.2.א. להלן.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

1. בניה למגורים בישראל

בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.ב. לעיל, בדבר החלטת דירקטוריון נכסים ובניין להורות להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר בכוונת נכסים ובניין לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 ביוני 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

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

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

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

ביום 15 בינואר 2023, התקשרה נכסים ובניין בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, המצויים במורדות הכרמל בחיפה, במצבם AS IS, בתמורה כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("ההסכם", "הקרקע" ו-"התמורה", בהתאמה). ביום 30 במרץ 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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה (המשך)

1. בניה למגורים בישראל (המשך)

ב. 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 166.4 מיליון ש"ח (65%) וחלקם של שותפיה של נכסים ובניין בתמורה הינו 89.6 מיליון ש"ח (35%).

התמורה תשולם למוכרים בחמישה תשלומים כדלהלן: התשלום הראשון בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (חלק נכסים ובניין - כ-17 מיליון ש"ח) שולם במעמד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השני בסך של כ-16 מיליון ש"ח לנכסים ובניין שולם על-ידי הרוכש ביום 14 במאי 2023, מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלום השלישי בסך של 15 מיליון ש"ח לשותפים, ישולם על-ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר מהונו העצמי של הרוכש בלבד; התשלומים הרביעי והחמישי בסך של כ-153 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח, בהתאמה, ישולמו על-ידי הרוכש בתוך 120 ימים מהיום שהודיעו המוכרים לרוכש שיש בידם את כל המסמכים הנדרשים לרישום זכויות הבעלות של המוכרים בקרקע, דהיינו לא יאוחר מיום 13 בנובמבר 2023 ("מועד ההשלמה") (חלק נכסים ובניין בתשלום הרביעי הינו 133 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 55 מיליון ש"ח ישולם לצורך סילוק המשכנתאות הרובצות על הקרקע, וסך נוסף של 6.5 מיליון ש"ח ישולם על-ידי הרוכש לשותפים, בגין השלמת תשלום יתרת התמורה מנכסים ובניין לשותפים בגין רכישת זכויות נכסים ובניין בקרקע מהשותפים; והתשלום החמישי ישולם לשותפים בלבד). השלמת העסקה ומסירת הנכס יבוצעו במועד ההשלמה, כאשר לרוכש שמורה הזכות לדחות את מועד ההשלמה ועימו את מועד תשלום התשלום החמישי ב- 120 ימים נוספים.

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

2. אפסילון

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

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות

1. מגדל HSBC

- א. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק ("המגדל"). במהלך שנת 2022 נכסים ובניין ניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה נכסים ובניין עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל, אשר הוארכה במועד סיום הבלעדיות ב-30 יום נוספים ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות היה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם נכסים ובניין בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב. בחודש פברואר 2023, תקופת הבלעדיות הסתיימה מבלי שנחתם בין הצדדים הסכם לרכישתו של המגדל. נכסים ובניין תמשיך לנהל מגעים עם גורמים רלוונטיים המתעניינים ברכישת המגדל ובמקביל תמשיך בפעילות הניהול והתפעול של המגדל וכן תפעל להשבחתו. לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 ביוני 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.
- 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 להיות גבוהה גם בשנתיים הקרובות.
- ג. ברבעון השני של שנת 2023 עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC לסך של 685 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 במאי 2023, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2023, שדווחו ופורסמו ביום 22 באוגוסט 2023 (אסמכתא מספר 078412-01-2023). כתוצאה מעדכון הערכת השווי של מגדל HSBC נבע לנכסים ובניין 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 נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים 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.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 12.ב.1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם הלואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל HSBC ("הבנק האמריקאי"), בסכום כולל של 385 מיליון דולר, לפירעון בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה, ביום 9 ביולי 2024, כאשר לנכסים ובניין שתי אופציות לארכה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם. 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 שיתרת ההלוואה שתוארך לא תעלה על 65% מערך הנכס, בהתאם לעדכון להערכת שווי לנכס שיבוצע על-ידי הבנק האמריקאי.
- ככל שנכסים ובניין לא תממש את המגדל עד לתום תקופת ההלוואה, בכוננת נכסים ובניין לפעול למימוש האופציה להארכה הראשונה, בסמוך לפני תום תקופת ההלוואה, בחודש יולי 2024.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

2. מהדרין

- א. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין לקבוצת דלק בע"מ, במצבן AS IS, בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח.
- פעילות מהדרין מוצגת, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 ביוני 2023, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילותה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 ברבעון השני של שנת 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 (בניכוי עלויות מכירה) לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה.
- ב. בהמשך להסכם השבה שנחתם בחודש מאי 2017 בין חברת בת של מהדרין לבין רשות מקרקעי ישראל ("הרשות"), במסגרתו נקבעו הוראות מחייבות בדבר חתימת הסכם להשבת חטיבת קרקע לרשות מקרקעי ישראל בשטח של כ-533 דונם באזור אשקלון, ובדבר הזכות של חברת הבת או מי מטעמה לרכוש מהרשות את זכויות החכירה המהוונות במספר מגרשים בתוכנית בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים והוצאות פיתוח בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ("האופציה"), בחודש ינואר 2023, חתמה חברת הבת על הסכם עם צד שלישי בלתי קשור להסבה ומכירת האופציה במלואה בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין. התמורה הופקדה בנאמנות עד להנפקת מפרטים כספיים על שם היזם בקשר עם מגרשי האופציה. הרווח הנקי (לאחר מסים והוצאות נלוות) למהדרין בגין ההתקשרות האמורה, אשר הוכר ברבעון הראשון של שנת 2023, הינו כ-23 מיליון ש"ח, חלק החברה 10 מיליון ש"ח. התמורה התקבלה בחודש יולי 2023.
- ג. בחודש ינואר 2023 פינתה מהדרין בתי אריזה ובתי קירור בצריפין, המתפרסים על פני שטח נדל"ני בחכירה, אותו (למעט בתי הקירור) ייעדה מהדרין, בעקבות הפינוי, להשכרה. לאור שינוי הייעוד כאמור, סיווגה מהדרין, ברבעון הראשון של שנת 2023, את בתי האריזה מרכוש קבוע הנמדד במודל העלות לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי ההוגן, והכירה ברווח כולל אחר בניכוי מס בסך של 114 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך 43 מיליון ש"ח), שנזקף לקרן הערכה מחדש, במסגרת ההון המיוחס לבעלים. השווי ההוגן מבוסס על הערכת שווי שבוצעה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)			לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)			
סך הכל	מהדרין ⁽¹⁾	מגדל HSBC	סך הכל	מהדרין	מגדל HSBC	
מיליוני ש"ח						
741	(627) ⁽³⁾	114	837	708	129	הכנסות
						מכירות ושירותים
						חלק החברה ברווח הנקי של חברות
						מוחזקות המטופלות בשיטת
						השווי המאזני, נטו
1	1	-	4	4	-	הכנסות אחרות
133	12	121	39	33	6	הכנסות מימון
6	6	-	8	8	-	
881	646	235	888	753	135	
727	674	53	751	686	65	הוצאות
						עלות המכירות והשירותים
						ירידה בשווי הוגן של נדל"ן
						להשקעה, נטו
315	-	315	142	(1)	143	הוצאות הנהלה וכלליות
15	15	-	15	15	-	הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת
						השקעות ונכסים
						הוצאות אחרות
3	3	-	1	1	-	הוצאות מימון
43	11	32	78	14	64	
1,103	703	400	1,248	976	272	
(222)	(57)	(165)	(360)	(223)	(137)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
63	(13) ⁽³⁾	50	29	(10)	39	מסים על ההכנסה
(159)	(44)	(115)	(331)	(233)	(98)	הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה
						הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה
						מיוחס ל:
						בעלים של החברה
(93)	(20) ⁽³⁾	(73)	(165)	(103)	(62)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(66)	(24) ⁽³⁾	(42)	(166)	(130)	(36)	
(159)	(44)	(115)	(331)	(233)	(98)	
						רווח כולל אחר לתקופה מפעילויות
						מופסקות מיוחס ל:
						בעלים של החברה
75	2	73	77	45	32	זכויות שאינן מקנות שליטה
45	2	43	75	57	18	
120	4	116	152	102	50	

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 2.ב.9. א. לעיל.
 (2) הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, ראה באור 2.ב.9. א. לעיל.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. לעיל.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)			
סך הכל	מהדרין ⁽¹⁾	מגדל HSBC	סך הכל	מהדרין	מגדל HSBC	
מיליוני ש"ח						
295	(240) ⁽³⁾	55	323	262	61	הכנסות
126	3	123	7	1	6	מכירות ושירותים
4	4	-	3	3	-	הכנסות אחרות
425	247	178	333	266	67	הכנסות מימון
הוצאות						
355	327	28	317	283	34	עלות המכירות והשירותים
320	-	320	127	(1)	128	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
4	4	-	4	4	-	חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
7	7	-	7	7	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	261	(261) ⁽²⁾	-	הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
2	2	-	-	-	-	הוצאות אחרות
21	5	16	32	7	26	הוצאות מימון
709	345	364	749	561	188	
(284)	(98)	(186)	(416)	(295)	(121)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
76	(22) ⁽³⁾	54	37	-	37	מסים על ההכנסה
(208)	(76)	(132)	(379)	(295)	(84)	הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה
הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה מיוחס ל:						
(117)	(34) ⁽³⁾	(83)	(184)	(131)	(53)	בעלים של החברה
(91)	(42) ⁽³⁾	(49)	(195)	(164)	(31)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(208)	(76)	(132)	(379)	(295)	(84)	
רווח כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:						
61	1	60	15	-	15	בעלים של החברה
37	2	35	9	1	8	זכויות שאינן מקנות שליטה
98	3	95	24	1	23	

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב.2.א. לעיל.
 (2) הפסד מירידת ערך ההשקעה במהדרין בסך של 261 מיליון ש"ח, חלק החברה 115 מיליון ש"ח, ראה באור 9.ב.2.א. לעיל.
 (3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2.ה. לעיל.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

3. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
(מבוקר)			
סך הכל ⁽¹⁾	מהדרין ⁽²⁾	מגדל HSBC	
	מיליוני ש"ח		
			הכנסות
1,260	1,021	239	מכירות ושירותים
171	41	130	הכנסות אחרות
29	9	20	הכנסות מימון
<u>1,460</u>	<u>1,071</u>	<u>389</u>	
			הוצאות
1,218	1,105	113	עלות המכירות והשירותים
395	(1)	396	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
5	5	-	חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות
30	30	-	בשיטת השווי המאזני, נטו
4	4	-	הוצאות הנהלה וכלליות
111	21	90	הוצאות אחרות
<u>1,763</u>	<u>1,164</u>	<u>599</u>	הוצאות מימון
			הפסד לפני מסים על ההכנסה
(303)	(93)	(210)	מסים על ההכנסה
<u>79</u>	<u>7</u>	<u>72</u>	
			הפסד מפעילויות מופסקות לשנה
<u>(224)</u>	<u>(86)</u>	<u>(138)</u>	
			הפסד מפעילויות מופסקות לשנה מיוחס ל:
(126)	(39)	(87)	בעלים של החברה
(98)	(47)	(51)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(224)</u>	<u>(86)</u>	<u>(138)</u>	
			רווח כולל אחר לשנה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
76	3	73	בעלים של החברה
46	3	43	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>122</u>	<u>6</u>	<u>116</u>	

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 3 א.2. לעיל.

⁽²⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9 ב.2.א. לעיל.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילויות המופסקות (המשך)

ב. פעילויות מופסקות (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (2),(1)2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(2)2022	2023	(2)2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
91	28	40	135	159	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(72)	99	23	72	32	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
(112)	(77)	(110)	(143)	(163)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(93)	50	(47)	64	28	שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות

(1) תואם למפרע, בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3 א. 2. לעיל.
(2) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9 ב. 2. א. לעיל.

באור 10 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח, בחודש אוגוסט 2023, ראה באור 9.ב.2.א. לעיל.

ב. בהמשך לעסקה למכירת זכויותיה של חברה כלולה של נכסים ובניין המאוגדת במאורציוס, אשר מוחזקת על-ידי נכסים ובניין בשיעור של 45% ("החברה הכלולה"), בפרויקטים/קרקעות בעיר צ'נאי בהודו ("העסקה") אשר השלמתה מתעכבת, נוכח חולשת שוק הנדל"ן בצ'נאי, אשר בעקבות עיכוב השלמתה ובעקבות יישום הוראת תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28, בחודש ינואר 2019 הפחיתה נכסים ובניין בספריה את מלוא יתרת השקעתה בהודו, ביום 4 ביולי 2023 התקשרה החברה הכלולה בעדכון לעסקה במסגרתו תופחת 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) ותשולם בשלבים, כאשר 2 תשלומים בסך כולל של 13 מיליון דולר ישולמו בשנת 2023 (חלקה של נכסים ובניין כ-6.2 מיליון דולר) ותשולם נוסף בסך של 9 מיליון דולר ישולם בשנת 2024 (חלקה של נכסים ובניין כ-4.2 מיליון דולר).

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 הפחתה.

בשים לב להפחתה המלאה של יתרת ההשקעה של נכסים ובניין בחברה הכלולה, נכסים ובניין צפויה לרשום במועד קבלת התמורה וכנגד מסירת הזכויות בקרקעות, רווח בסך של 10.4 מיליון דולר, חלק החברה 6.6 מיליון דולר, המשקף את התזרים נטו שיתקבל. 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. לדוחות הכספיים השנתיים. ההשקעה של נכסים ובניין בחברה הכלולה כוללת יתרת קרן תרגום של פעילות חוץ ("קרן תרגום") בחובה, שיתרתה ליום 30 ביוני 2023 הינה 92 מיליון ש"ח, חלק החברה 58 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה כאמור, יתרת הקרן לתרגום, במועד המימוש תיזקף כהפסד בדוח רווח והפסד של החברה, ללא השפעה על יתרת ההון המיוחס לבעלים של החברה.

ג. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת אגרות חוב (סדרה י') של נכסים ובניין, בתמורה ברוטו בסך של 534 מיליון ש"ח, אשר הועברה לנכסים ובניין ביום 2 ביולי 2023, לאחר השלמת רישום הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י'), ראה באור 3.א.1.ג. לעיל.

ד. 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 תביא לחיסכון בהוצאות סלקום בשנת 2023 בסך של כ-18 מיליון ש"ח, לפני מס.

ה. בחודש אוגוסט 2023 אישרו דירקטוריון החברה ונכסים ובניין הקצאת אופציות למנכ"לית החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ונכסים ובניין, הכולל 484,481 אופציות הניתנות למימוש ל-484,481 מניות רגילות של החברה המהוות (בהנחה תיאורטית של מימוש מלא ובדילול מלא) כ-0.34% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בניכוי מניות רדומות), במחיר מימוש של כל אופציה בסך של 4.06 ש"ח ו-11,841 אופציות הניתנות למימוש ל-11,841 מניות רגילות של נכסים ובניין, המהוות (בהנחה תיאורטית של מימוש מלא ובדילול מלא) כ-0.16% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין, במחיר מימוש של כל אופציה בסך של 155.67 ש"ח, שיוענקו ב-3 סדרות כמפורט להלן. כל סדרות האופציות יהיו ניתנות למימוש עד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. האופציות יוענקו ב-3 סדרות כמפורט להלן:

מועד הבשלה	אחוז מסך האופציות	סדרה ראשונה
שנה ממועד ההענקת	33.3%	סדרה שנייה
שנתיים ממועד ההענקת	33.3%	סדרה שלישית
שלוש שנים ממועד ההענקת	33.3%	

⁽¹⁾ מחירי המימוש יהיו כפופים להתאמות בגין חלוקת דיבידנדים, מניית הטבה, הנפקת זכויות, פיצול ואיחוד מניות. יצוין כי מחירי המימוש משקפים את הגבוה מבין מחיר המניה הממוצע של המניות ב-30 ימי המסחר האחרונים בסמוך לפני מועד החלטת הדירקטוריון לבין מחיר המניות על בסיס שער הנעילה ביום שקדם למועד החלטת הדירקטוריון.

⁽²⁾ האופציות יהיו ניתנות למימוש 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 הדירקטוריון של החברה ונכסים ובניין הינו 759 ו-740 אלפי ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S. שווי ההטבה הכולל של האופציות האמורות יקבע במועד אישור האסיפות הכלליות של כל אחת מהחברות. כל אחת מהחברה ונכסים ובניין, תשא בחלקה בהטבה של התגמול ההוני כאמור.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

3

נתונים כספיים מתוך הדוחות
הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לתאגיד עצמו

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

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

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק ג' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

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

- 1 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר.....
- 2 תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
- 3 תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
- 4 תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....

מידע נוסף

- 5 1 - כללי.....
- 6 2 - השקעות בחברות מוחזקות.....
- 7 3 - ארועים נוספים בתקופת הדוח.....
- 7 4 - תביעות והתחייבויות תלויות.....
- 7 5 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.....



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 1,037 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 21 מיליוני ש"ח וכ- (17) מיליוני ש"ח, בהתאמה, לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

חיפה, 22 באוגוסט 2023
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	מידע נוסף	
מיליוני ש"ח				
4,451	⁽¹⁾ 4,406	4,021	2	נכסים שאינם שוטפים
1	1	1		השקעה בחברות מוחזקות
19	16	10		השקעות אחרות
28	28	27		נכסי זכויות שימוש
2	2	2		נדל"ן להשקעה
				רכוש קבוע
4,501	⁽¹⁾ 4,453	4,061		נכסים שוטפים
108	155	1		השקעות שוטפות
6	5	6		חייבים ויתרות חובה
57	26	248		השקעות המסווגות כמוחזקות למכירה
392	569	527		מזומנים ושווי מזומנים
563	755	782		
5,064	5,208	4,843		סך הכל נכסים
810	810	810		הון
4,348	4,309	4,438		הון מניות
(2,798)	⁽¹⁾ (2,839)	(2,833)		קרנות הון
				יתרת הפסד
2,360	⁽¹⁾ 2,280	2,415		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,781	2,337	1,791		התחייבויות שאינן שוטפות
37	34	29		אגרות חוב
1,818	2,371	1,820		התחייבויות בגין חכירות
810	518	578		התחייבויות שוטפות
71	35	26		חלויות שוטפות של אגרות חוב
5	4	4		זכאים ויתרות זכות
				התחייבויות בגין חכירות
886	557	608		
5,064	⁽¹⁾ 5,208	4,843		סך הכל הון והתחייבויות

⁽¹⁾ התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף ד.1. להלן.

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 22 באוגוסט 2023

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

רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
(2),(1)776	(2)36	32	(2)621	139
5	1	1	2	2
1	-	2	-	2
7	1	5	1	8
789	38	40	624	151
1	1	-	1	-
1	-	1	-	1
23	5	4	11	8
1	-	-	-	-
206	63	40	113	75
232	69	45	125	84
557	(31)	(5)	499	67
2	-	-	2	-
559	(31)	(5)	501	67
(2)(39)	(3),(2)(34)	(131)	(3),(2)(20)	(103)
520	(3)(65)	(136)	(3)481	(36)

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

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

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
הכנסות מיסים על הכנסה

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

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(1) תואם למפרע בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 1.2. להלן.
(2) תואם למפרע בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 2. ט. להלן.
(3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 1. ד. להלן.

רווח והפסד כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
520	(3)(65)	(136)	(3)481	(36)
3	-	-	3	-
2	-	-	1	43
5	-	-	4	43
199	81	18	198	45
204	81	18	202	88
724	16	(118)	683	52
(2),(1) 760	(2)49	13	(2)701	110
(2),(1)(36)	(3),(2)(33)	(131)	(3),(2)(18)	(58)
724	16	(118)	683	52

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממש

שערוך נכס זכות שימוש ששווה נדליין להשקעה
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד
פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת
הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממש
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס לבעלים של החברה נובע מ:

פעילויות נמשכות

פעילות מופסקת

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

(1) תואם למפרע בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 1.2. להלן.
(2) תואם למפרע בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 2. ט. להלן.
(3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 1. ד. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
520	(65) ⁽³⁾	(136)	481 ⁽³⁾	(36)
⁽²⁾ 39	^{(3),(2)} 34	131	^{(3),(2)} 20	103
559	(31)	(5)	501	67
(776) ^{(2),(1)}	(36) ⁽²⁾	(32)	(621) ⁽²⁾	(139)
77	-	45	4	46
1	1	-	1	-
1	-	1	-	1
(2)	-	-	(2)	-
199	62	35	112	67
1	-	1	-	1
(499)	27	50	(506)	(24)
1	1	(1)	2	-
(1)	(2)	(4)	(2)	(7)
1	1	-	1	-
1	-	(5)	1	(7)
61	(4)	40	(4)	36
96	27	98	52	110
26	-	270	-	270
-	-	-	-	53
-	-	-	-	(4)
8	1	4	1	5
130	28	372	53	434
(283)	-	-	-	(239)
(77)	(43)	(38)	(43)	(94)
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)
(364)	(44)	(39)	(45)	(335)
(173)	(20)	373	4	135
565	589	154	565	392
392	569	527	569	527

תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
הפסד מפעילות מופסקת, לאחר מס
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

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

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים
עליה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בזכאים, יתרות זכות ואחרות
פחת והפחתות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה
השקעות שוטפות, נטו
תקבולים מממוש השקעות שאינן שוטפות, כולל
דיבידנד המהווה חוזר השקעה
תקבול ממכירת חברה מוחזקת
רכישת חברה מוחזקת
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

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

(1) תואם למפרע בשל הפסקת סיווג פעילות סלקום במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 1.2. להלן.
(2) תואם למפרע בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 2.2. להלן.
(3) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה מידע נוסף 1.1. להלן.

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

1. כללי

א.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד בינניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי בינניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים בינניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023.

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

ב. מצבה הפיננסי של החברה

לפרטים אודות מצבה הפיננסי של החברה, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

ג. הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים

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

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

ד. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

לפרטים בדבר טעות לא מהותית בהצגת הדוחות לרבעון השני של שנת 2022, ראה באור 2.ה. לדוחות הכספיים.

להלן השפעות תיקון הטעות האמורה על הדוחות הכספיים:

1. דוח על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2022		
כפיו שדווח בעבר	השפעת התיקון	כמדווח בדוחות כספיים אלה
(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח		
4,411	(5)	4,406
2,285	(5)	2,280

השקעה בחברות מוחזקות
הון המיוחס לבעלים של החברה

2. דוח רווח והפסד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022			לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפיו שדווח בעבר	כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת התיקון	כפיו שדווח בעבר
(בלתי מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח					
(34)	(5)	(29) ⁽¹⁾	(20)	(5)	(15) ⁽¹⁾
(65)	(5)	(60)	481	(5)	486

הפסד מפעילות מופסקת,
לאחר מס
רווח נקי (הפסד) לתקופה
המיוחס לבעלים של
החברה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מהדרין במסגרת הפעילות המופסקת, ראה מידע נוסף 2.ט. להלן.

2. השקעות בחברות מוחזקות

- א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות.
- ב. בחודש אוגוסט 2022 מכרה כור תעשיות בע"מ ("כור"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מניות של סלקום המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.ב.12. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג. בחודש פברואר 2023 התקבל אישור משרד התקשורת למכירה של עד כ-9.5% נוספים מהחזקות החברה בסלקום (באמצעות כור), באופן בו החזקות החברה בסלקום לאחר מכירה כאמור, לא יפחתו מכ-26% מכל אחד מאמצעי השליטה של החברה בסלקום.
- ד. לאור כוונת החברה למכור מניות נוספות של סלקום המוחזקות על-ידיה (באמצעות כור), כאמור לעיל, ובהתאם למתווה וטווח מחירי מימוש, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ("מתווה המכירה המאושר"), אשר היתה כרוכה באיבוד שליטה בסלקום, ולאור תנאי השוק ששררו ביום 31 בדצמבר 2022, תוצאות פעילות סלקום סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה לשנת 2022.
- ה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עודנה בוחנת אפשרויות שונות למימוש החזקותיה במניות סלקום, כולן או חלקן. זאת, בכפוף לתנאי השוק ולתנאי העסקה שתעמוד על הפרק, ככל שתעמוד, לרבות התמורה שתוצע במסגרתה והשווי, אשר היא תשקף למניות סלקום. יובהר, כי אין כל ודאות כי בחינה זו תבשיל לכדי התקשרות בהסכם מחייב למכירת החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, וכי אין כל ודאות באשר להיתכנותה, עיתויה ותנאיה של עסקה למכירה כאמור.
- ו. יחד עם זאת, לאור ירידה מהותית בשער הבורסה של מניית סלקום בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2023 ובהתחשב במתווה וטווח מחירי מימוש למכירת מניות סלקום, כפי שאושר על-ידי דירקטוריון החברה, החברה אינה עומדת בקריטריונים הקבועים בתקן בינלאומי 5 (IFRS-5) לסיווג תוצאות פעילות סלקום כפעילות מופסקת, ולכן החברה הפסיקה לסווג את פעילות סלקום, החל מיום 31 במרץ 2023, כפעילות מופסקת. מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד לשנת 2022 תואמו למפרע, על מנת להציג את פעילות סלקום במסגרת הפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- ז. בחודש מאי 2023 חילקה כור לחברה דיבידנד במזומן בסך של 315 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה נעשתה באישור בית משפט, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.
- ח. בהמשך לאמור בבאור 6.א.12. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%), בחודש פברואר 2023, הושלמה עסקת מכירת החזקות החברה באפסילון בתמורה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח (לא כולל דיבידנד שהתקבל מאפסילון בחודש ינואר 2023 בסך של 1 מיליון ש"ח), בנוסף הושלמה עסקת רכישת חלק החברה באפסילון חיתום בתמורה לסך של 4 מיליון ש"ח.
- ט. בחודש אוגוסט 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח. פעילות מהדרין מוצגת, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 ביוני 2023, כהשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה ותוצאות פעילותה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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.
- י. החברה רשמה ברבעון השני של שנת 2023 בדוח רווח והפסד, הפסד בסך של 115 מיליון ש"ח, בסעיף הפסד מפעילות מופסקת, בגין הפער בין התמורה (בניכוי עלויות מכירה) לבין שווי ההשקעה של החברה במהדרין בספרי החברה. לפרטים נוספים ראה באור 2.ב.9. לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים אודות השווי המאזני בספרי החברה ושווי שוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 2.ב. לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים אודות שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באורים 9,3 ו-10 לדוחות הכספיים.

3. ארועים נוספים בתקופת הדוח

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 576 מיליון ש"ח ו- 76%, בהתאמה. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עלה שיעור הריבית של סדרות אגרות החוב האמורות של החברה, החל מיום 26 במרס 2023, משיעור של 4.80% ל- 5.05% ומשיעור של 3.40% ל- 3.65%, בהתאמה.

נכון ליום 31 במרס 2023 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי בשיעור של 93%. בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, נכון ליום 31 במרס 2023, 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.

לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב האמורים, ראה באור 1.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. בחודש מרס 2023 עדכנה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מדירוג ilBBB/Stable לדירוג ilBBB/Watch Negative. בחודש מאי 2023, אישרה S&P מעלות את הדירוג האמור.

ג. לפרטים אודות השהיית בחינת עסקת המיזוג בין החברה עם ולתוך נכסים ובניין, ראה באור 1.ג.4. לדוחות הכספיים.

4. תביעות והתחייבויות תלויות

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

5. ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (44.5%) במהדרין, בתמורה לסך של 249 מיליון ש"ח, בחודש אוגוסט 2023, ראה מידע נוסף 2.ט.לעיל.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

4

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"לית
לרבעון השני של שנת 2023
(לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

נטלי משען-זכאי
 מנכ"לית

22 באוגוסט 2023

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

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

22 באוגוסט 2023

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2023

5

מכתב הסכמה של רואה החשבון
המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף
אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף
מדף של החברה מחודש מאי 2022

DIC



22 באוגוסט 2023

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 22 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2023 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited