

2022

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2022

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
MARCH 31, 2022

תוכן עניינים

- 1** שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- 2** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- 3** תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- 4** נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- 5** דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- 6** 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

דוחות כספיים לרבעון הראשון שהסתיים

ביום 31 במרס 2022

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

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות הדיווחים, בדרך של הפניה לנתונים האמורים, הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שהוגש על-ידי החברה לרשות ניירות ערך ופורסם ביום 24 במאי 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-051393).
2. פרטים בדבר עבודה כלכלית ארעית ליום 8 במרס 2022 בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של גב-ים (PPA) בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

1	פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה	1.
1-4	תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות	2.
1	2.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
2-3	2.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")	
4	2.3 מהדרין בע"מ ("מהדרין")	
4	3. תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים	

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

("דסק"ש" או "החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022

פרטים לפי תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בחלק זה:

- "דסק"ש" או "החברה"
- חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין.
- "הדוחות הכספיים"
- תמצית הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2022.
- "הדוח התקופתי"
- הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2021 שפורסם ביום 22 במרס 2022 (מספר אסמכתא 028200-01-2022).
- "הדוחות הכספיים השנתיים"
- הדוחות הכספיים לשנת 2021 הכלולים בדוח התקופתי.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2022, אשר תוארו בחלק א' (תאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי ("חלק א' בדוח התקופתי").

חלק מהמידע הכלול בחלק א' זה ניתן לשלמות התמונה הכוללת, אך אין הדבר מלמד בהכרח כי המידע הינו מהותי מנקודת מבטה של החברה.

1. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

נגיף הקורונה -

בהמשך לאמור בסעיף 3.2 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") אשר הוכרזה על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית, ראה סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון ובאור 1.1. לדוחות הכספיים בנוגע להשלכות מהותיות של נגיף הקורונה על החברה ועל חברות מוחזקות שלה.

2. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות

2.1 סלקום

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום

בהמשך לאמור בסעיף 3.4.1 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר מחיקת מניותיה של סלקום מהמסחר בבורסת ניו-יורק, ביום 9 במאי 2022, בוטל רישום מניות סלקום בארה"ב והתחייבויות הדיווח שלה לרשות לניירות ערך האמריקאית (SEC) הסתיימו.

הליכים משפטיים - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 2.1.5. לדוחות הכספיים.

2.2 נכסים ובניין

הסכם לרכישת 37.22% ממניות גב-ים ורכישת 5% ממניות גב-ים

בהמשך לאמור בסעיף 9.6 בחלק א' בדוח התקופתי, בחודש דצמבר 2021 התקשרה נכסים ובניין בהסכם לרכישת 37.22% מהון המניות של גב-ים בתמורה בסך של כ- 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות. בכוונת נכסים ובניין לממן את העסקה כאמור ממקורותיה העצמיים ומנטילת הלוואות מגורמים מוסדיים ומתאגידים פיננסיים. כמו-כן, נכסים ובניין בוחנת הצעות מתאגידים בנקאיים, להשגת מימון בסך של 800 מיליון ש"ח, הנדרש לה לצורך השלמת העסקה. אין וודאות כי העסקה נשוא ההסכם תושלם, וזאת בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין, וכי אין וודאות בתמורה הסופית שתשולם בגין רכישת המניות הנמכרות, וזאת בשל גורמים התלויים בתוצאות פעילותה, אשר אינם בשליטתה של נכסים ובניין.

בחודש מרס 2022, רכשה נכסים ובניין 5% מהון המניות של גב-ים במסגרת הצעת רכש מיוחדת, בתמורה כוללת בסך של כ- 440 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הצעת הרכש החזיקה נכסים ובניין 49.51% מהונה המונפק של גב-ים.

לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.

הסכם למכירת פרויקט טיבולי בלאס-וגאס

בהמשך לאמור בסעיף 9.8.13.1 בחלק א' בדוח התקופתי ובבאור 5.א.12. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם למכירת פרויקט טיבולי בלאס-וגאס, ביום 31 במרס 2022 הושלמה המכירה ומלוא התמורה הועברה לידיה של IDBG. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א.9. לדוחות הכספיים.

מגדל HSBC -

בהמשך לנתונים שנכללו בסעיף 9.8.12.3 בחלק א' של הדוח התקופתי, בקשר עם מגדל HSBC (נכס מהותי מאוד עבור דסק"ש), להלן פירוט נתונים עיקריים בגין מגדל HSBC:

שנת 2021		רבעון ראשון שנת 2022	נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובניין בנכס - 100%
855	855		שווי הנכס (במיליוני דולר)
40	10		NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(47)	5		הפסדי שערות בתקופה (במיליוני דולר)
99	99		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.6	4.8		שיעור תפוסה בפועל שנתי (%)
74	74		דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
94	-		דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)

• בהמשך לאמור בסעיף 9.8.12.1 בחלק א' בדוח התקופתי, בהתאם להוראותיו של הסכם מכירת מגדל HSBC, מועד השלמת העסקה צפוי היה לחול ביום 16 במאי 2022 (לאחר דחיה של 14 יום בהסכמת נכסים ובניין, בד בבד להפקדת הפיקדון בסך 35 מיליון דולר בחשבון נכסים ובניין). במועד השלמת העסקה כאמור, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הרוכשת לא השלימה את העסקה, בהתאם להוראות הסכם המכר, ולפיכך העסקה כאמור לא הושלמה. בהתאם להוראות הסכם המכר הפיקדון שהפקידה הרוכשת בסך של 35 מיליון דולר, יישאר בידי נכסים ובניין. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.

• בהמשך לאמור בסעיף 9.8.12.6 בחלק א' בדוח התקופתי, בחודש מאי 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. התפוסה במגדל כאמור עומדת על 99%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיותר בשיעור גבוה גם בשלוש השנים הקרובות. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.

2.2 נכסים ובניין (המשך)

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובניין

בהמשך לאמור לעיל ובהמשך לאמור בסעיף 9.6.1 בחלק א' בדוח התקופתי, בדבר עסקת רכישת מניות גב-ים ונטילת הלוואה ראשונה בסך 450 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין בהסכם הלוואה עם גורם מוסדי נוסף, לנטילת הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.2. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים - לפרטים בדבר תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין, ראה באור 3.ב.5. לדוחות הכספיים.

גילוי משלים לפרק תיאור עסקי התאגיד - דוח תקופתי לשנת 2021

בהמשך לחלק א' בדוח התקופתי ובהמשך לפרסום תשקיף מדף של החברה ונכסים ובניין, ביום 23 במאי 2022, מצורף בזאת, גילוי משלים, הכולל הבהרות ותוספות ביחס לסעיף 9.6.16 לדוח התקופתי, רשימת מבנים מניבים מהותיים, המוחזקים על-ידי גב-ים. הגילוי האמור מפורסם בהמשך לפרסום תשקיף מדף של החברה. העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים ומספריהם בדוח התקופתי. למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

NOI מותאם

להלן עדכון ל-NOI המתואם לשנת 2021 בנכסים מניבים מהותיים של החברה:

נכס	NOI מתואם (מיליוני ש"ח)
נכס "פארק מתם חיפה"	145
נכס "פארק גב-ים הרצליה צפון"	85
נכס "מרכז גב-ים הרצליה פיתוח"	61

יובהר כי, בתקופות ההשוואה בדוח השנתי הוצג ה-NOI בפועל של הנכסים כאמור ולא NOI מתואם.

שיעור תפוסה עילי

להלן פרטים בדבר שיעור התפוסה ללא שטחי חניה (שיעור תפוסה עילי) בנכסים מניבים מהותיים של החברה:

נכס	שיעור תפוסה עילי
נכס "פארק מתם חיפה"	99%
נכס "פארק גב-ים הרצליה צפון"	97%
נכס "מרכז גב-ים הרצליה פיתוח"	95%

נכס "פארק מתם חיפה" - פרטים אודות הערכת השווי

בהערת שוליים (2)ד. לטבלה הראשונה בסעיף, בקשר עם ה-NOI המייצג לנכס יובהר כי ה-NOI המייצג לנכס התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים, ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

נכס "פארק גב-ים הרצליה צפון" - פרטים אודות הערכת השווי

בהערת שוליים (2)ד. לטבלה השנייה בסעיף, בקשר עם ה-NOI המייצג לנכס יובהר כי ה-NOI המייצג לנכס התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים, ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים. מה-NOI בפועל הופחתו הכנסות המיוחסות לשטחים שיהרסו לטובת הקמת בניין נוסף בפרויקט, בניין O2, וכן התווספו הכנסות לשנה מלאה מבניין נוסף שנרכש במהלך רבעון אחרון של שנת 2021 ונכלל בנכס זה, ואשר לא הניב במהלך מרבית השנה בפועל.

יובהר כי השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי לא כולל את שווי פרויקט ההרחבה של גב-ים O2 הנמצא בשלבי הקמה, הרשום לפי עלות.

נכס "מרכז גב-ים הרצליה פיתוח" - פרטים אודות הערכת השווי

בהערת שוליים (2)ד. לטבלה השלישית בסעיף, בקשר עם ה-NOI המייצג לנכס יובהר כי ה-NOI המייצג לנכס התבסס על ה-NOI בפועל, בתוספת הכנסות נורמטיביות שיוחסו לשטחים הפנויים ולשטחים שלא הניבו במלואם במהלך השנה, בנטרול הוצאות ארנונה וניהול בגין שטחים פנויים, ובתוספת השפעות של מיצוע הכנסות בשל הנחות שניתנו לשוכרים.

2. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)

2.3 מהדרין

הסכם השבת מקרקעין באשקלון

בקשר עם השבות של 266 דונם באזור אשקלון הכלולים בתוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1047 שהיו בשנת 2019, בחודש מרס 2022 חתמה מהדרין על הסכם להשבה של כ-600 דונם נוספים במסגרת התוכנית, המשלימים את סך השטחים להשבה מחברה בת של מהדרין (פרי אור) עליהם הודיעה רמ"י במסגרת התוכנית.

סכום הפיצוי הכספי, לו זכאית חברת הבת במסגרת ההסכם הנוסף, הינו כ-34 מיליון ש"ח. יצוין כי השלמת ההשבה של המקרקעין המושבים בהתאם לדרישה כפופה לחתימה של רמ"י על הסכם מחייב.

להערכת מהדרין, חתימה סופית על ההסכם, מסירת החזקה במקרקעין המושבים והתשלום בגינם, יושלמו במהלך הרבעון השני של שנת 2022. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.4. לדוחות הכספיים.

3. תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי אלוו ונצ'רס בע"מ ("אלוו")

בהמשך לאמור בבאור 3.4.3. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכמים מחייבים שנחתמו בחודש יולי 2020 בין קרטיהיל המוחזקת על-ידי אלוו בשיעור של 27% (כ-25% בדילול מלא) ובעלי מניותיה, כולל אלוו, עם Bioventus LLC ("ביובנטוס"), שהינה בעלת מניות קיימת בקרטיהיל, להשקעה ואופציה למכירה של קרטיהיל, בחודש מרס 2022 קיבלה קרטיהיל את אישור ה-FDA עבור שתל ה-Agili-C. בהתאם מסרה קרטיהיל לביובנטוס את עמדתה לפיה עמדה באבן דרך רגולטורית אשר נקבעה בהסכמי העסקה לצורך מימושה של העסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה ביובנטוס לקרטיהיל כי בכוונתה לממש את אופציה הרכש ולהשלים את רכישת 100% מהון המניות של קרטיהיל.

בחודש מאי 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנתה ביובנטוס לקרטיהיל בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים במתווה העסקה. בעקבות פנייתה של ביובנטוס, מנהלים הצדדים מגעים בקשר לשינויים שנתבקשו. מובהר כי אין וודאות באשר להשלמת העסקה והעיתוי לכך. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.

הון אנושי - בהמשך לאמור בסעיף 11 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר החלטת דירקטוריון דסק"ש מיום 20 במרס 2022 על מינויו של מר דורון כהן, מנכ"ל דסק"ש, לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, ועל מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 (או במועד מוקדם יותר שעליו תודיע החברה) ובדבר, החלטת דירקטוריון דסק"ש, בד בבד, לפעול למינוים של ה"ה כהן ומשען-זכאי למינוים בתפקידים אלה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתם בתפקידיהם אלה בדסק"ש (מינויים אשר אושרו ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). בחודש אפריל 2022, אישרו האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין את תנאי כהונתם והעסקתם. לפרטים נוספים, ראה באור 3.4. לדוחות הכספיים.

מימון - נכון ליום 31 במרס 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח עמדה רמת המינוף¹ של דסק"ש על כ-50% ו-63%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת² למועדים האמורים הינה כ-50% ו-61%, בהתאמה. **הליכים משפטיים** - לפרטים בדבר תביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, ראה באור 1.ב.5. לדוחות הכספיים.

1 רמת המינוף מחושבת על-פי שווי הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות למועד החישוב).
2 רמת המינוף הממוצעת מחושבת על-פי שווי הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על ממוצע שווי השוק של השקעותיה העיקריות בחמש ימי המסחר שקדמו למועד החישוב).

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

DIC

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד

5-25	.....	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1.
5-9	.....	1.1 כללי	
9	.....	1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2022	
10	.....	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
11	.....	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
11	.....	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
12-18	.....	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
19	.....	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
19	.....	1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
20	.....	1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
21-25	.....	1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
21-22	.....	1.10.1 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
23-24	.....	1.10.2 מגזר חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")	
25	.....	1.10.3 מגזר מהדרין בע"מ ("מהדרין")	
26	.....	חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	2.
26-27	.....	ממשל תאגיד	3.
27	.....	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	4.
27	.....	4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
27	.....	4.2 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
28-29	.....	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	
30-31	.....	נספח ב' - פרטים בדבר עבודה כלכלית ארעית בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של גב-ים (PPA)	

דוח לרבעון הראשון של שנת 2022

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2022, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970 ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("הדוח התקופתי"), לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים לשנת 2021 ("הדוחות הכספיים השנתיים"), כפי שנכללו 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.

בחודש מרס 2022, השלימה נכסים ובניין הצעת רכש מיוחדת שפרסמה לרכישת השליטה בגב-ים, כך ששיעור החזקת נכסים ובניין עלה לכ-49.51% מהונה המונפק של גב-ים. נכסים ובניין ממשיכה לפעול להשלמת עסקה לרכישת מניות נוספות של גב-ים המהוות כ-37.22% מההון המונפק של גב-ים, כאמור בבאור א.3.1. לדוחות הכספיים.

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 של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק של החברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

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

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

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות גם, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשווקים הבינלאומיים. שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על-ידי החברה ועל-ידי החברות המוחזקות שלה, לגרום, 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.

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 המאוזן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

בנוסף, שינויי מגמה כאמור עשויים 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 על תנאיהם ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון ועל תנאיהם, ו/או לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או בדירוג החוב על-ידי הגופים המדרגים. כמו-כן, החברה וחברות מוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן.

חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על-ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאנם מיוחסים הכוללים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 31 במרס 2022 בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

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

- אי-יציבות בשווקים והאטה כלכלית - מצבים של אי-יציבות בשוקי ההון העולמיים עלולים להתרחש ממגוון רחב של גורמים מקומיים וגלובליים כגון, משבר כלכלי, אי-וודאות פוליטית, מגפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. אי-יציבות כאמור עשויה להתבטא בתנודתיות חזקה של שערי ניירות הערך ועלולה להביא להאטה כלכלית, משברים פיננסיים ופגיעה ביכולת גיוס מקורות מימון. הרעה בכלכלה העולמית כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן.

- ברבעון הראשון של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.5%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. כלל הכנסותיה של חברות הקבוצה בארץ מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו.

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה, בשיעור 2.3%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע הינם צמודים למדד תשומות הבנייה.

- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-0.75%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה בחודשים האחרונים ולבלום, גם את הצריכה וגם את עלויות המחירים. לפי תחזית בנק ישראל, צפויה הריבית להגיע לשיעור של 1.5% בתוך שנה, ושיעור האינפלציה צפוי להגיע לכ-3.6% בשנת 2022.

- בנוסף, בתקופת הרבעון הראשון של שנת 2022, עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 2.1% ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 5.8%.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

• **גילוי ביחס למשבר הקורונה - בהמשך לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה"), אשר התפשט ברחבי העולם החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, אשר הוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה המסכנת את הבריאות העולמית ונחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי חליפין ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות. במהלך שנת 2021 חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים, בעקבות התפתחות וריאנט "אלפא" ברבעון הראשון של שנת 2021 ווריאנט "דלתא" בתום הרבעון השני של שנת 2021. לקראת סוף שנת 2021, החל גל תחלואה נוסף, עקב וריאנט "אומיקרון" ("גל האומיקרון"), אשר גרם לעלייה משמעותית במקדם ההדבקה ברחבי העולם. נכון למועד פרסום הדוח, גל התחלואה דעך וניכרת ירידה חדה בשיעור התחלואה. המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 בהשוואה לשנה שקדמה לה, ועם דעיכת גל האומיקרון כאמור וביטול מגבלות התו הירוק, נמשכה העלייה בפעילות במשק. נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח הוא המשך התאוששות של המשק ממשבר הקורונה במהלך שנת 2022, אך אין לדעת אם ומתי יתגלו וריאנטים אחרים של נגיף הקורונה, ואם יוטלו מגבלות בעלות השלכות כלכליות נוכח התפשטותם.**

להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על תנודתיות שוקי ההון. לפרטים בדבר שווי השוק של ההשקעות העיקריות של החברה, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.

להלן השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החזקות העיקריות של החברה:

סלקום - בהמשך לבאור 1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, סלקום המשיכה לחוות ירידה בהכנסות משרותי נדידה של תיירות יוצאת ותיירות נכנסת ביחס לתקופה של טרם משבר הקורונה, וזאת כתוצאה מחזרה חלקית בלבד של התיירות היוצאת והנכנסת. ברבעון הראשון של שנת 2022 לא היו הגבלות משמעותיות על מסחר ופתיחת קניונים, אי לכך תוצאות הפעילות של סלקום בתקופת הדוח, בעיקר ממכר ציוד קצה לא הושפעו לרעה כתוצאה ממשבר הקורונה. סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה ומעריכה, כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם השלכות המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילות והיקף היתרות הנזילות שלה.

נכסים ובניין -

גב-ים - דעיכת גל האומיקרון וביטול מגבלות התו הירוק תרמו להמשך העלייה בפעילות במשק. מאידך, המלחמה באוקראינה, אשר השפעתה העיקרית על המשק הישראלי היא הזינוק במחיר הסחורות; ההסלמה במצב הביטחוני בארץ ואי הוודאות הפוליטית, כמו גם התפרצות אפשרית עתידית של וריאנט קורונה נוסף, עלולים למתן את המשך הצמיחה וההתאוששות. גב-ים מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותה.

מהדרין - בעונה 2021/2022, שהחלה ברבעון השלישי של שנת 2021 וכוללת גם את הרבעון הראשון של שנת 2022, הצליחה מהדרין להיערך עם כח אדם לצרכיה ואף השתמשה בבתי אריזה חיצוניים עקב בידוד של חלק מהעובדים והפסקת עבודה בחלק ממערכי מהדרין, כתוצאה מכך ברבעון הראשון של שנת 2022 לא היתה השפעה מהותית על תוצאות מהדרין. נכון לתאריך הדוח לא נצפתה ירידה באיכות או בכמות הפרי, ולא צפוי שינוי לעניין זה בעתיד הנראה לעין, אולם ההשפעה של התארכות תקופת המגפה יצרה לחצים כלכליים בינלאומיים שהביאה לעלייה במחירי הנפט, מחסור באוניות ומכולות ושיבושים באספקה שהביא לעלייה משמעותית במחירי ההובלה ועלייה במחירי האריזה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהתאם למידע הנוכחי הקיים בידי מהדרין, מהדרין אינה צופה השפעה מהותית בגין האמור גם על תוצאות הרבעון השני של שנת 2022.

מובהר, כי ההערכות וההשערות השונות המפורטות בפסקאות שלעיל בדבר נגיף הקורונה והשפעותיו האפשריות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה וודאית ואינו בשליטת החברה וחברות המוחזקות על-ידיה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהתפשטות נגיף הקורונה ובהנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

• על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-20 לחלק א' בדוח התקופתי).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- הסכם לרכישת 37.22% ממניות גב-ים ורכישת 5% ממניות גב-ים - בחודש דצמבר 2021 התקשרה נכסים ובניין בהסכם לרכישת 37.22% מהון המניות של גב-ים בתמורה בסך של כ- 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות. בכוונת נכסים ובניין לממן את העסקה כאמור ממקורותיה העצמיים ומנטילת הלוואות מגורמים מוסדיים ומתאגידים פיננסיים. כמו-כן, נכסים ובניין בוחנת הצעות מתאגידים בנקאיים, להשגת מימון בסך של 800 מיליון ש"ח, הנדרש לה לצורך השלמת העסקה. אין וודאות כי העסקה נשוא ההסכם תושלם, וזאת בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין, וכי אין וודאות בתמורה הסופית שתשולם בגין רכישת המניות הנמכרות, וזאת בשל גורמים התלויים בתוצאות פעילותה, אשר אינם בשליטתה של נכסים ובניין.
- בחודש מרס 2022, רכשה נכסים ובניין 5% מהון המניות של גב-ים במסגרת הצעת רכש מיוחדת, בתמורה כוללת בסך של כ- 440 מיליון ש"ח. לאחר השלמת הצעת הרכש החזיקה נכסים ובניין 49.51% מהונה המונפק של גב-ים.
- לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.
- אי השלמת הסכם מכירת מגדל HSBC - בהתאם להוראותיו של הסכם מכירת מגדל HSBC, מועד השלמת העסקה צפוי היה לחול ביום 16 במאי 2022 (לאחר דחיה של 14 יום בהסכמת נכסים ובניין, בד בבד להפקדת הפיקדון בסך 35 מיליון דולר בחשבון נכסים ובניין). במועד השלמת העסקה כאמור, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הרוכשת לא השלימה את העסקה, בהתאם להוראות הסכם המכר ולפיכך העסקה כאמור לא הושלמה. בהתאם להוראות הסכם המכר הפיקדון שהפקידה הרוכשת בסך של 35 מיליון דולר, יישאר בידי נכסים ובניין. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.
- הסכם למכירת בית נכסים - בחודש פברואר 2022 הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין ב"בית נכסים", נכס נדל"ן מניב, בתמורה כוללת בסך של 390 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 2.א.9. לדוחות הכספיים.
- הסכם למכירת בית אבגד - בחודש ינואר 2022 הושלמה עסקה למכירת החזקותיה של נכסים ובניין ב"בית אבגד", נכס נדל"ן מניב, בתמורה כוללת בסך של 95 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.9. לדוחות הכספיים.
- הסכם למכירת בית רומנו - בחודש מרס 2022, התקשרה נכסים ובניין, יחד עם יתר בעלי המניות בחברה בת של נכסים ובניין, בהסכם למכירת "בית רומנו", נכס נדל"ן מניב, בתמורה כוללת בסך של 371 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין בתמורה בסך של 268 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.9. לדוחות הכספיים.
- הסכם למכירת פרויקט טיבולי בלאס-וגאס - ביום 31 במרס 2022 הושלמה מכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של IDBG בפרויקט הטיבולי בלאס-וגאס, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט, וזאת בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א.9. לדוחות הכספיים.
- הסכם למכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין - בחודש מרס 2022, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברה בת שלה) בהסכם למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם עתודות קרקע, לרבות ביעוד למגורים, סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 5.א.9. לדוחות הכספיים.
- עסקה למכירת קרטיהיל - בהמשך לאמור בבאור 3.4.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכמים מחייבים שנחתמו בחודש יולי 2020 בין קרטיהיל המוחזקת על-ידי אלרון בשיעור של 27% (כ- 25% בדילול מלא) ובעלי מניותיה, כולל אלרון, עם Bioventus LLC ("ביובנטוס"), שהינה בעלת מניות קיימת בקרטיהיל, להשקעה ואופציה למכירה של קרטיהיל, בחודש מרס 2022 קיבלה קרטיהיל את אישור ה-FDA עבור שתל ה-Agili-C. בהתאם מסרה קרטיהיל לביובנטוס את עמדתה לפיה עמדה באבן דרך רגולטורית אשר נקבעה בהסכמי העסקה לצורך מימושה של העסקה. בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה ביובנטוס לקרטיהיל כי בכוונתה לממש את אופצית הרכש ולהשלים את רכישת 100% מהון המניות של קרטיהיל. בחודש מאי 2022, פנתה ביובנטוס לקרטיהיל בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים במתווה העסקה. בעקבות פנייתה של ביובנטוס, מנהלים הצדדים מגעים בקשר לשינויים שנתבקשו. מובהר כי אין וודאות באשר להשלמת העסקה והעיתוי לכך. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.
- איחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין - בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול לאיחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות בין החברה ונכסים ובניין. בחודש ינואר 2022, התקשרו החברה ונכסים ובניין בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), לפיו תספק דסק"ש לנכסים ובניין שירותים משותפים שונים לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 4.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

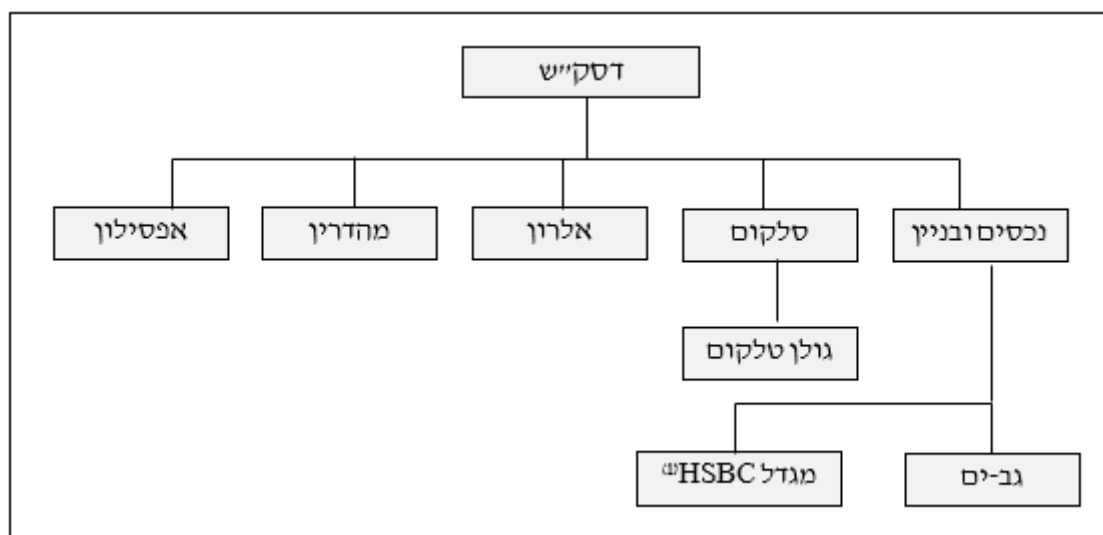
1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- מינוי מר דורון כהן כיו"ר הדירקטוריון ומינוי גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית בדסק"ש ובנכסים ובניין ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר דורון כהן מנכ"ל החברה, לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, ועל מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית בדסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 (או במועד מוקדם יותר, ככל שיסכימו על כך הצדדים מראש, ושעליו תודיע דסק"ש). בד בבד, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול למינוים של ה"ה כהן ומשען-זכאי בתפקידים אלה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתם בתפקידיהם אלה בדסק"ש (מינויים אשר אושרו ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרו האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין את תנאי כהונתם והעסקתם. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 במרס 2022, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (63.2%), סלקום (45.9% בהון, 48.0% בהצבעה), אלרון (60.1%) ומהדרין (44.5%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2022³



(1) פעילות מופסקת.

1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2022

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2022 ברווח נקי בסך של 546 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 266 מיליון ש"ח בשנת 2021. לפרטים בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.9 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁵			נתונים ברמת החברה			שיעור החזקה בהון ליום 31 במרס 2022	
רווח לשנת 2021	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		רווח (הפסד) לשנת 2021	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
	2021	2022		2021	2022		
	מיליוני ש"ח						
27	7	28	12	3	13	45.9%	סלקום
579	120	915	10,11,8,6380	689	9,8,7,6578	63.2%	נכסים ובניין
140	48	33	62	21	14	44.5%	מהדרין
18	27	(6)	11	16	(4)	60.1%	אלרון ¹²
			44	3	1		אחרים
			509	132	602		סך הכל
			(243)	(39)	(56)		ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.4 להלן)
			266	93	546		רווח נקי

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

5 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.

6 כולל חלק החברה בהכנסות מעלית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (בעיקר בגין גבי-ים) בסך 28, 38 ו-209 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2022, ברבעון הראשון של שנת 2021 ובשנת 2021, בהתאמה.

7 כולל חלק החברה ברווח בגין שערורד ההשקעה בגבי-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגבי-ים בסך 538 מיליון ש"ח. ראה באור 2.1.1.1. לדוחות הכספיים.

8 כולל עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס והשפעות הסכם מכירה, רווח בסך 76 מיליון ש"ח והפסד בסך 39 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2022 ובשנת 2021, בהתאמה. ראה באור 4.1.1.1. לדוחות הכספיים.

9 כולל הפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך 99 מיליון ש"ח, ראה באור 4.1.1.1. לדוחות הכספיים.

10 כולל הפסד נטו מעדכון שווי מגדל HSBC (כולל השפעות הסכם מכירה) בסך 61 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 9.1.1.1. לדוחות הכספיים.

11 כולל חלק החברה ברווח ממכירת בית נכסים ובית רומנו בסך 178 מיליון ש"ח ו-99 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראה סעיף 1.1.1.1. לעיל.

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

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

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

הסבר לשינוי	רבעון ראשון בשנת	
	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הוצאות ניהול, נטו	(6)	(7)
הוצאות מימון, נטו	(50)	(32)
הגידול בהוצאות מימון, נטו ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר, כתוצאה מהתייעלות שנקטה החברה וקיטון בהוצאות יעוץ ומשפטיות.		
הגידול בהוצאות מימון, נטו ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ:		
1. קיטון בסך 12 מיליון ש"ח ברווח נטו משערך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה;		
2. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 9 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד ברבעון הראשון של שנת 2022 בשיעור של 1.2% בהשוואה לעלית המדד בשיעור של 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד;		
3. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 8 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקיטון בחוב של החברה;		
4. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך 4 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת הנכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל הירידה ביתרות הנכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, ובשל עלייה בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2022 בשיעור של 2.1%, בהשוואה לעלייה בשיעור של 3.7% ברבעון המקביל אשתקד;		
5. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך 1 מיליון ש"ח, בשל רישום הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה בגין משרדי החברה המושכרים החל מחודש ינואר 2022 בשכירות משנה. ראה באור ג.4. לדוח נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו.		
סך הכל	(56)	(39)

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

משקל ההחזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, המחושבים לפי "שווי ההחזקות", ליום 22 במאי 2022¹³:

תמהיל ההחזקות על-פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת	% מסך ההחזקות
1 נכסים ובניין (נדל"ן)	41%
2 סלקום (תקשורת)	39%
3 אלרון (טכנולוגיה)	9%
4 מהדרין (חקלאות)	7%
כל שאר ההחזקות	4%
סך הכל	100%

13 שווי ההחזקות (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.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאוחד		חברה	
ליום 31 במרס		ליום 31 במרס	
2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח			
7,574	10,409	1,506	788
18,807	32,873	4,700	5,109
3,850	6,205	642	566
15,273	22,465	3,335	2,923
1,365	2,186	1,365	2,186
3,534	10,408		

נכסים שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לבעלים של החברה¹⁴

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 2021	ליום 31 במרס 2021	ליום 31 במרס 2022	ליום 22 במאי 2022
מיליוני ש"ח			
(2,825)	(3,300)	(2,868)	(2,900)
782	1,509	794	783
2,043	(1,791)	(2,074)	(2,117)
3.0	2.9	2.7	2.5

התחייבויות פיננסיות¹⁵

יתרות נכסים נזילות¹⁶

חוב נטו

משך חיים ממוצע של התחייבויות

14 ראה גם סעיף 1.6.6 להלן.
15 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה/נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.
16 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**

לרבעון הראשון בשנת					
2021			2022		
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾
מיליוני ש"ח					
(1,748)	(3,258)	1,510	(2,043)	(2,825)	782
-	-	-	21	-	21
2	-	2	4	-	4
(1)	-	(1)	-	-	-
(10)	-	(10)	(5)	-	(5)
4	-	4	-	-	-
(38)	(42)	4	(51)	(43)	(8)
(1,791)	(3,300)	1,509	(2,074)	(2,868)	794

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

- 1.6.3.2 **דיבידנדים שהתקבלו:**
- להלן פירוט חלוקות דיבידנד במזומן, שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2021	2021	2022
מיליוני ש"ח		
8	-	4
1	-	-
2	2	-
11	2	4

אפסילון בית השקעות בע"מ ("אפסילון")
ברנקס
אחרים
סך הכל

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 בקשר לאגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא') של החברה, התחייבה החברה בהתאם לשטרי הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית. כמו-כן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה יא') התחייבה החברה לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בהתניות פיננסיות, אשר ייבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים (רבעוניים ו/או שנתיים).

נכון ליום 31 במרס 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות, בקשר לאגרות החוב (סדרה י' ו-יא'), כדלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 22 במאי 2022	ליום 31 במרס 2022	
דירוג ilBBB (Stable)	סדרה י' - דירוג ilBBB (Stable) סדרה יא' - דירוג ilBBB	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% ו-0.75% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי הנקי - 1.3 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 61%	השווי הנכסי הנקי - 2.1 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 50%	(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 - 61%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 50%	(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 - 43%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 43%	(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 - 43%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 43%	(ה) ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'): היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁽³⁾ .
אמצעים נזילים - 0.8 מיליארד ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8.5 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים - 0.8 מיליארד ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8.5 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⁾ אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה י' וסדרה יא') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- בחודש מאי 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשררה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה ilBBB/Stable עם תחזית יציבה.

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 פרעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה ביום 24 במאי 2022 (אסמכתא מספר 051393-01-2022) בסמוך לפרסום דוח זה.
- 1.6.3.5 תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מדיבידנדים שהחברה מחלקת ומדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מפרעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
- 1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועדן. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 31 במרס 2022 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 794 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בשלושת הרבעונים הנותרים של שנת 2022 ובשנת 2023 מסתכמים בסך של 647 מיליון ש"ח ו- 672 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 1.6.4 בהתאם לדוחות הנפרדים ("סולו") של החברה, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בכל אחד מששת הרבעונים האחרונים, וסכומם המצטבר הסתכם לסך של 33 מיליון ש"ח (בדוח המאוחד על תזרימי המזומנים, תזרימי המזומנים מפעולות שוטפות המצטברים בתקופה האמורה הינם חיוביים בסך של 2,058 מיליון ש"ח). התזרים השלילי האמור של החברה נובע בעיקר מעיתוי קבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות של החברה. עם זאת, במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בתזרים המזומנים השלילי האמור כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה מהסיבות המפורטות להלן:
- דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים של החברה לשנים עשר חודשים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, וקבע כי לחברה אין בעיית נזילות. ליום 31 במרס 2022 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך 794 מיליון ש"ח, סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בשלושת הרבעונים הנותרים של שנת 2022 וברבעון הראשון של שנת 2023 במצטבר הינו 647 מיליון ש"ח. כמו-כן, שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 31 במרס 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח (22 במאי 2022) (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 2,075 מיליון ש"ח ו- 1,341 מיליון ש"ח, בהתאמה.
 - דסק"ש בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, הכוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:
 - דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.5 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישורין על-ידי החברה. דסק"ש צופה כי חלק מהחברות המוחזקות על-ידיה תמשכנה לחלק דיבידנדים נוספים במהלך השנים הבאות.
 - 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.
 - מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות מוחזקות תוך שמירת השליטה או ההשפעה המהותית בהן, לפי העניין, וכן ביכולתה לממש את כל או עיקר החזקתה במניות של אחת מהחברות המוחזקות.
 - לדסק"ש שליטה והשפעה מהותית בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה, והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- בהתאם לאמור לעיל, החברה לא כללה בדוח דירקטוריון זה דוח תזרים מזומנים חזוי.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.5

יתרת רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁷
יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) של החברה וחברות המוחזקות במישרין ובעקיפין על-ידי החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 במרס 2022				
חברות מוחזקות				
מיליוני ש"ח				
מזהירן	אלרון ¹⁹	סלקום	נכסים ובניין	החברה ¹⁸
659	(20)	1,160	2,094	455

1.6.6 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה²⁰

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2021	2022
מיליוני ש"ח		
1,231	1,231	1,518
266	93	546
(20)	41	117
41	-	1
1	-	-
-	-	3
(1)	-	1
1,518	1,365	2,186

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

שער החליפין של הדולר עלה בתקופה שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד פרסום הדוח בשיעור של כ- 5.8%. במידה ושערו של הדולר לא ישתנה עד סוף הרבעון השני של שנת 2022, החברה צפויה לרשום גידול בהון המיוחס לבעלים לתקופה של הרבעון השני של שנת 2022 בסך של 30 מיליון ש"ח; גידול בגין קרנות הון מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של 48 מיליון ש"ח; רווח בגין שערך נכסים בסך 11 מיליון ש"ח והפסד בגין עסקאות הגנה בסך 29 מיליון ש"ח.

17 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 8.4, 9.3 ו-10.4 לחלק א' בדוח התקופתי, וכן באור 3.ח. 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.
18 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 במרס 2022 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.
19 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 31 במרס 2022.
20 ראה גם סעיף 1.7 להלן.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)				
1.6	נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)				
1.6.7	בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2022 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)				
	צמוד למדד	צמוד (בעיקר לדולר)	צמוד למטבע	פריטים לא כספיים	סך הכל
			לא צמוד		
			מיליוני ש"ח		
נכסי זכויות שימוש	-	-	-	16	16
נדל"ן להשקעה	-	-	-	28	28
רכוש קבוע	-	-	-	2	2
השקעות בחברות מוחזקות	-	-	-		
ואחרות (ראה סעיף 1.6.8 להלן)	-	-	-	4,261	4,261
חייבים ויתרות חובה	-	-	7	3	10
השקעות בבטוחות סחירות	2	1	17	172	192
מזומנים ושווי מזומנים	-	2	600	-	602
סך הכל נכסים	2	3	624	4,482	5,111
אגרות חוב (כולל חלויות)	912	-	1,926	-	2,838
התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות)	37	-	-	-	37
זכאים ויתרות זכות	16	-	30	1	47
הפרשות שוטפות	-	-	3	-	3
סך הכל התחייבויות	965	-	1,959	1	2,925
יתרה נטו ליום 31 במרס 2022	(963)	3	(1,335)	4,481	2,186
יתרה נטו ליום 31 במרס 2021	(1,328)	132	(678)	3,239	1,365
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2021	(887)	6	(1,316)	3,715	1,518

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.8 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות
 1.6.8.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 מיליוני ש"ח	
3,571	יתרה לתחילת התקופה
(21)	סיווג השקעה אחרת לזמן ארוך לנכסים נזילים
602	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(4)	דיבידנדים מחברות מוחזקות ⁽¹⁾
114	שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון
(1)	שינויים אחרים (בעיקר שערך חברות הנמדדות בשווי הוגן) ⁽¹⁾
4,261	יתרה לסוף התקופה

⁽¹⁾ לא כולל דיבידנדים מחברות הנמדדות בשווי הוגן, אשר נזקפים לרווח והפסד.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.6 **נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**
 - 1.6.8 **השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)**
 - 1.6.8.2 **להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי²¹ ורמת המינוף²² ליום 31 במרס 2022:**

שווי מאזני	שווי נכסי ²³	שיעור החזקה
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,367	2,045	63.2%
1,230	1,386	45.9%
353	267	44.5%
184	324	60.1%
59	59	67.4%
11	11	12.2%
11	11	99.8%
5	5	24.8%
3	3	27.3%
9	9	23.8%
28	28	10.0%
1	1	
4,261	4,149	

חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני

נכסים ובניין
סלקום
מהדרין
אלרון
אפסילון
אמקו
Microwave Networks, Inc.
ברטן
חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן
פיטנגו
Mustang Mezzanine Fund, LP
בריקס
אחרים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרס 2022	ליום 22 במאי 2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4,122	4,149	3,458
(2,043)	(2,074)	(2,117)
2,079	2,075	1,341
50%	50%	61%

שווי נכסי²³

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2 לעיל)

סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]²¹

רמת מינוף - [LTV]²²

21 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.

השווי הנכסי הנקי בסמוך למועד פרסום הדוח הינו בהתבסס על נתוני השוק והחוב בסמוך למועד פרסום הדוח. בהתייחס להחזקות שאינן סחירות, שווי ההחזקות הינו בהתאם ליתרה בספרי החברה ליום 31 במרס 2022, בתוספת השקעות שבוצעו ובניכוי דיבידנדים שהתקבלו לאחר 31 במרס 2022 ועד סמוך לפרסום הדוח.

22 רמת המינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

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

- פעולות מימוש והפחתות השקעות, נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה. בהקשר זה, בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים שבבסיסם טיפול לפי שווי הוגן מלא בעסקאות - עם מהות כלכלית משמעותית - המביאות להפסקת איחוד, כך שההחזקה הנותנת 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.

סך הרווח הכולל של החברה לרבעון הראשון של שנת 2022 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 1,155 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 224 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

א. הרווח ברבעון הראשון של שנת 2022 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 963 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 165 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ברבעון הראשון של שנת 2022 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 29 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מעלייה בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2022 בשיעור של 2.1% בהשוואה לעלייה של 3.7% ברבעון המקביל אשתקד.

ג. ברבעון הראשון של שנת 2022 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 158 מיליון ש"ח, הכולל סך של 156 מיליון ש"ח בגין מימוש יתרת קרנות תרגום כתוצאה מהשלמת עסקת מכירת נכסי IDBG, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של 8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם בסך של 667 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בסך של 134 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2021	2022
	מיליוני ש"ח	
266	93	546
401	72	417
667	165	963
145	41	⁽¹⁾ 818
(96)	13	17
239	134	667
1.9	0.7	3.8

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
רווח נקי לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה

רווחים ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה

רווח בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

⁽¹⁾ כולל רווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך 851 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח 538 מיליון ש"ח, ראה באור 3.1.1.2. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

פירוט בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
מיליוני ש"ח		

כרוכים בתזרים מזומנים -

40	18	-	רווח ממימוש חברות מוחזקות של אלווין
178	-	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין בית נכסים
99	-	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין בית רומנו
58	-	-	רווח ממכירת אופציה לרכישת זכויות חכירה בקרקע במהדרין

אינם כרוכים בתזרים מזומנים²⁴ -

-	-	538	רווח משערוך השקעה במניות גב-ים במועד העלייה לשליטה בגב-ים
(38)	-	-	הפסד מהחלפת סדרות אגרות חוב
5	5	-	רווח מירידה בשיעור ההחזקה של סלקום ב-IBC
(11)	-	-	הפרשה בגין תביעה בסלקום
7	-	-	ביטול הפרשה בגין תביעה בדסק"ש
(61)	-	-	עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו (כולל השפעות הסכם מכירה)
209	38	28	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (בעיקר בגין גב-ים)
(39)	-	76	עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כולל השפעות הסכם מכירה)
-	-	(99)	זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG

24 כולל רווח מעלייה (ירידה) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, שהינו במהלך העסקים הרגיל של חברות שעיסוקן בנדל"ן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך) 1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות 1.10.1 מגזר סלקום

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ברווח של 13 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 3 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2021, ורווח של 12 מיליון ש"ח בשנת 2021.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2021	2022
		מיליוני ש"ח	
הכנסות משרותים	5.1	721	758
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות משירותי נדידה וגידול בהכנסות במגזר הנייח משירותי הטריפל (אינטרנט וטלוויזיה).			
הכנסות מציוד	(4.8)	312	297
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידה בהכנסות מציוד קצה במגזר הנייד.			
סך הכנסות	2.1	1,033	1,055
עלות המכירות והשרותים	(1.7)	(769)	(756)
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מקיטון במכירות ציוד קצה במגזר הנייח, וירידה בהוצאות תפעוליות של תוכן והוצאות פחת שקוּזו בחלקן מעלייה בהוצאות מול מפעילים בגין דמי נגישות אינטרנט.			
רווח גולמי	13.3	264	299
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות		25.6%	28.3%
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והפסדי אשראי	(3.3)	(242)	(234)
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע מירידה בהוצאות פחת והוצאות תפעוליות אחרות.			
הכנסות אחרות, נטו	(71.4)	28	8
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מרווח חד פעמי ברבעון המקביל אשתקד כתוצאה מירידה בשיעור ההחזקה ב- IBC וכן מירידה ברווח מביצוע עבודות קבלניות עבור IBC.			
רווח תפעולי	46.0	50	73
הגידול ברווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח הגולמי ומירידה בהוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות בקיזוז ירידה בהכנסות אחרות, כאמור לעיל.			

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

הסבר	גידול %	רבעון ראשון בשנת	
		2021	2022
		מיליוני ש"ח	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח התפעולי כתוצאה מהאמור לעיל.	5.5	271	286
		26.2%	27.1%
הקטון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בין היתר מירידה בהוצאות ריבית בגין אגרות חוב והלוואות שקוזה חלקית כתוצאה מגידול בהוצאות בגין הפרשי הצמדה למדד.	(7.9)	(38)	(35)
הגידול בהוצאות מסים ברבעון הראשון של שנת 2022 נבע בעיקר מעלייה ברווח לפני מס.	133.3	(3)	(7)
	300.0	7	28

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

שינוי ב- %	רבעון ראשון בשנת	
גידול (קיטון)	2021	2022
2.3	3,232	3,306
(3.8)	7.8%	7.5%
0.6	47.4	47.7
-	254	254
4.7	297	311

במגזר הנייד:

מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)

שיעור נטישה

הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)²⁶

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.

25 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.

26 ARPU (Average Revenue Per User) - הכנסה חודשית ממוצעת למנוי הכוללת הכנסות שוטפות הנובעות ממנוי שירותי תקשורת סלולרית (לרבות שירותי נדידה ושרותי שיתוף רשתות ואירוח) וממנוי 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 בשרותי נדידה נכנסים ושרותי שיתוף רשתות ואירוח אשר אינם מנויים של סלקום) וחילוק התוצאה במספר החודשים באותה תקופה.

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

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר נכסים ובניין ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ברווח של 578 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 89 מיליון ש"ח, ורווח של 380 מיליון ש"ח בשנת 2021. חלק דסק"ש בתוצאות הרבעון הראשון של שנת 2022 כלל רווח בגין שיעור ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך 538 מיליון ש"ח, רווח בגין מימוש פרויקט 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 דסק"ש בתוצאות שנת 2021 כלל הפסד נטו משערוך מגדל HSBC (כולל השפעת הסכם מכירה) בסך של 61 מיליון ש"ח, הפסד נטו בגין שיעור פרויקט טיבולי בלאס-וגאס בהתאם להסכם מכירה בסך של 39 מיליון ש"ח, רווח נטו בגין הסכם מכירת בית נכסים בסך 178 מיליון ש"ח ורווח נטו בגין הסכם מכירת בית רומנו בסך של 99 מיליון ש"ח.

לאור הליכי מימוש פעילויות הנדל"ן המניב בישראל, מגדל HSBC ופרויקט טיבולי בלאס-וגאס המוחזקים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בבאור 9 לדוחות הכספיים, הפעילויות האמורות מוצגות בדוחות רווח והפסד של נכסים ובניין כפעילויות מופסקות.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין²⁷

הסבר	גידול (קטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2021	2022
		מיליוני ש"ח	
רווח מעלייה לשליטה בגב-ים		851	-
חלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות נטו	(26.2)	65	48
הקיטון בחלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות נטו ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מחלקה של נכסים ובניין בתוצאות גב-ים עד למועד האיחוד ולאחר מועד האיחוד תוצאותיה של גב-ים מאוחדים בדוחות רווח והפסד.			
הרבעון הראשון של שנת 2022 כולל איחוד תוצאות גב-ים החל ממועד העלייה לשליטה.		27	-
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ב- NOI מאיחודה לראשונה של גב-ים (ראה לעיל) וכן מגידול בדיבידנד שהתקבל מגב-ים בסך 178 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	162.8	78	205
סעיף זה כולל ברבעון הראשון של שנת 2022 את פעילות נדל"ן בחו"ל בסך 34 מיליון ש"ח.	(2.8)	36	35
ברבעון הראשון של שנת 2021 סעיף זה כלל את פעילות הנדל"ן בחו"ל 34 מיליון ש"ח ופעילות המסחר בישראל בסך 2 מיליון ש"ח.			
סך הכל EBITDA	110.5	114	240

²⁷ הנתונים הוצגו בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.
²⁸ הכנסות מהשכרת נכסים, בניכוי החזקת נכסים. יובהר כי ה- NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.
²⁹ 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)**
- 1.10 **תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**
- 1.10.2 **מגזר נכסים ובניין (המשך)**
- תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין (המשך)**

רבעון ראשון בשנת	קטיון		הסבר
	2021	2022	
מיליוני ש"ח			%
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(45)	32	מעבר להוצאות
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ:			
1. מהוצאות מימון נטו בסך 36 מיליון ש"ח מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022.			
2. הוצאות ריבית בסך 38 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות בעיקר מירידה בחוב ברוטו של נכסים ובניין.			
3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 16 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2022 המדד הידוע עלה בכ- 1.2% בהשוואה לעלייה של 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד.			
4. רווח מעסקאות הגנה על המדד והדולר בסך של 35 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.			
5. בשנת 2021 כלל רווח מניירות ערך בסך של 20 מיליון ש"ח.			
6. הכנסות מהפרשי שער בסך 7 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך 27 מיליון ש"ח, הנובע מעלייה בשער הדולר של 2.1% בהשוואה לעלייה של 3.7% בתקופה המקבילה אשתקד.			
הוצאות מסים על ההכנסה	12	1	הוצאות מסים על כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים והוצאות מס בגין רכישה עצמית של ניירות ערך של נכסים ובניין.
סך הכל רווח מיוחס לבעלים של נכסים ובניין	915	120	662.5

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר נכסים ובניין בתקופת הדוח, ראה באור 1.3.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך) 1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך) 1.10.3 מגזר מהדרין

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר מהדרין ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ברווח של 14 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של 21 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2021, ורווח של 62 מיליון ש"ח בשנת 2021. חלק דסק"ש בתוצאות האמורות בשנת 2021, כלל רווח נטו בסך של 58 מיליון ש"ח ממכירת אופציה לרכישת זכויות חכירה בקרקע במהדרין.

תמצית התוצאות העסקיות של מהדרין:

הסבר	שינוי %	רבעון ראשון בשנת	
		2021	2022
		מיליוני ש"ח	
סך הכנסות	(5.9)	411	387
הירידה במכירות נובעת בעיקר מירידה במחירי המכירה, ירידה בכמויות הפרי המשווק ליצוא וכן ייסוף של השקל לעומת השערים העיקריים בהם מהדרין פועלת, וזאת בקיזוז עלייה בכמויות הפרי שנמכרו לתעשייה.			
רווח גולמי	(31.7)	58	40
הקיטון ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בעלויות הובלה ובמחירי התשומות, ומייסוף של השקל אל מול המטבעות העיקריים בהם מהדרין פועלת.			
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	14.1%	10.3%	
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות	(8)	(6)	19.8
הכנסות אחרות, נטו	8	-	
ברבעון הראשון של שנת 2022 כולל בעיקר הכנסה מסיחור אופציה על קרקע בנתניה.			
רווח תפעולי	(23.0)	52	40
EBITDA	(18.1)	65	53
הירידה ב-EBITDA ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהקיטון ברווח הגולמי כאמור לעיל.			
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	15.8%	13.7%	
חלק מהדרין ברווחים נטו של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	5	4	12.4
הגידול בחלק ברווח ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע מעלייה ברווחי השותפויות.			
הוצאות מימון, נטו	(4)	(1)	325.6
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהפרשי שער.			
הוצאות מסים	(7)	(7)	-
הגידול בהכנסות מסים נבע בעיקר מהקיטון ברווח לפני מס.			
רווח נקי המיוחס לבעלים של מהדרין	(30.6)	48	33

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

- 2.1 בתקופה המדווחת, לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה. לפרטים אודות העלאת הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-0.75%, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואשר יכול להשפיע על גיוסי כספים ומציאת מקורות מימון, ראה סעיף 1.1 לעיל.
- 2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022:

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו)	צמוד לדולר	צמוד למדד
סך הכל	כספיים	לא צמוד	מיליוני ש"ח		
32,873	25,947	5,546	165	1,076	139
22,465	3,438	10,862	89	256	7,820
10,408	22,509	(5,316)	76	820	(7,681)
3,534	11,168	(2,711)	57	(435)	(4,545)
4,374	11,342	(3,988)	81	499	(3,560)

סך הכל נכסים

סך הכל התחייבויות

יתרה נטו ליום 31 במרס 2022

יתרה נטו ליום 31 במרס 2021

יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2021

2.3 חברות מוחזקות

- לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021.
- 2.4 לפרטים אודות עליית שער החליפין של הדולר, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, והשפעתו הצפויה על ההון המיוחס לבעלים ועל הרווח של החברה, לתקופה של הרבעון השני של שנת 2022, ראה סעיף 1.6.6 לעיל.

3. ממשל תאגידי

- 3.1 ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר דורון כהן, דירקטור ומנכ"ל החברה, לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, ועל מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית החברה, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 (או במועד מוקדם יותר, שעליו תודיע החברה). החלטה זו הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון נכסים ובניין, על מינויים של ה"ה כהן ומשען-זכאי ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"לית החברה (בהתאמה) של נכסים ובניין. היקף משרתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי בחברה יהיה בהתאם ליחס הקצאת השירותים (למועד זה - 50%) כפי שנקבע במסגרת הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) שבין החברה לבין נכסים ובניין, שמכוחו מעמידה החברה שירותים לנכסים ובניין, כמפורט בבאור 31.ב.1. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- 3.2 ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון דסק"ש, בהתאמה, את תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתם והעסקתם לרבות, את נשיאת החברה ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים כאמור. בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין אישרו את תנאי כהונתם והעסקתם. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.
- 3.3 בהמשך לאמור בבאור 1.א. לדוחות הכספיים השנתיים, נכון למועד פרסום הדוח, מוחזקת החברה, בין היתר, על-ידי מנה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה, והינה בעלת עניין בחברה החל מיום 25 במרס 2021) ואלקו (המחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של החברה, והינה בעלת עניין בחברה החל מיום 3 ביוני 2021). לאור העובדה שמנה אור ואלקו נחשבות כבעלות שליטה בחברה בהתאם להוראות סעיף 268 לחוק החברות וביחס לאופן אישור עסקאות בין חברה ציבורית לבעל השליטה בה, בלבד, יש לסווג עסקאות בין החברה וחברות בת בשליטת החברה עם בעלי מניות המחזיקים מעל 25% מהונה המונפק של החברה (נכון למועד פרסום הדוח כאמור, מנה אור ואלקו) ותאגידים בשליטתם, כעסקאות שיש לאשרן בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות.

3. ממשל תאגידי (המשך)

3.3 (המשך)

בהמשך לאמור בבאור 31 לדוחות הכספיים השנתיים, להלן יובא פירוט, למיטב ידיעת החברה, אודות עסקאות בהן התקשרה החברה וחברות הבת בשליטת החברה (לרבות חברות מוחזקות בשליטתן), עם מגה אור ו/או אלקו ו/או תאגידים בשליטתן ואופן סיווגן:

החברה וחברות בשליטתה מתקשרות, מעת לעת, עם אלקו ו/או מגה אור ו/או תאגידים בשליטתן, בעסקאות, במהלך העסקים הרגיל שלהן, ובכלל זה, בין היתר: (1) שירותים שחברות הקבוצה מספקות: שירותי תקשורת ניידת ונייחת ושירותי חיתום, ריכוז והפצה של ניירות ערך; (2) שירותים המוענקים לחברה ו/או לחברות בשליטתה: שירותי ניהול ותחזוקת נכסים, מכירה ותפעול (ובכלל זה, בין היתר, חשמל, מעליות ומערכות מיזוג אוויר), השכרת ציוד ושטחים, שירותי הפצת חבילות סלולר וכן רכישת מזון ומוצרי ביגוד.

העסקאות האמורות, סווגו על-ידי החברה ו/או חברות ציבוריות בשליטתה כעסקאות זניחות שאינן חריגות, וזאת בהתאם לנוהל הקיים בכל אחת מהחברות כאמור בהתאם לתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ו/או עומדות בקריטריונים הקבועים בנוהל כאמור. לפרטים אודות הנוהל הקיים בחברה, ראה באור 31.א. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021. יצוין, כי בשנת 2017, השקיעה אפסילון חיתום כמיליון דולר בקרן להשקעה (Private equity Funds) במקבצי הדירור (Multifamily) של אלקטרה נדל"ן (למיטב ידיעת אפסילון, סך ההשקעות בקרן האמורה (על-ידי כלל המשקיעים) עמד על כ-215 מיליון דולר). בהתאם להסכם ההשקעה כאמור תקופת הקרן עתידה להסתיים בחודש פברואר 2023 (ממועד זה ייתכנו שתי תקופות הארכה בנות שנה כל אחת, בשיקול דעת השותף הכללי).

בנוסף, יצוין, כי בחודש נובמבר 2006, התקשרה נכסים ובניין עם Electech Real Estate B.V חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן בע"מ ("אלקטרה נדל"ן") ועם צד שלישי בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ("הסכם שיתוף הפעולה"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקמה במאוריציوس חברה PBEL Real Estate Limited ("PBEL RE") המוחזקת על-ידי נכסים ובניין ועל-ידי אלקטרה נדל"ן בשיעור של 45% (כל אחת) כאשר היתרה בשיעור של 10% מוחזקות על-ידי הצד השלישי. PBEL RE הינה חברה כלולה של נכסים ובניין והיא מחזיקה, באמצעות חברות בת, בזכויות בפרויקטים/קרקות בהודו. לפרטים נוספים, ראה סעיפים 9.7.3 ו-9.8.13.2 בחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

העסקה כאמור, אינה מהותית ברמת נכסים ובניין. יצוין, כי העסקה האמורה אושרה כעסקה עם צדדים שלישיים דאז. החלטות עתידיות בדבר מימוש זכויות בפרויקטים ו/או קרקעות בהודו וכן החלטות נוספות בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, ייבחנו על-ידי נכסים ובניין, אד הוק, ויובאו לאישור האורגנים המוסמכים של נכסים ובניין, ככל שיידרש, בהתאם להוראות הדין.

דירקטורים מטעמן של מגה אור ו/או אלקו מכהנים כדירקטורים בחברה ובחברות בשליטתה. לפרטים נוספים, בקשר עם גמול, פטור, שיפוי וביטוח, ראה באור 31.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

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 11 לדוחות הכספיים.

4.2 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

דורון כהן
מנכ"ל

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תל-אביב, 24 במאי 2022

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

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

			מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		נתונים ליום 24.05.2022			31.03.2022								
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. בהנפקה	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	ערך בספרים של יתרת האג"ח ⁽²⁾	שווי בורסאי	יתרת ע.ג. שבמחזור	שיעור הריבית (קבוע)	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון			
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	734	919	11	1,032	734	4.95%	31.12.17	31.12.25	31 בדצמבר ⁽³⁾	צמוד מדד	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	1,417	1,417	17	1,471	1,417	4.80%	30.12.21	30.12.26	30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁷⁾	לא צמוד	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: רו"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777			
גא ⁽⁶⁾	6.9.21	500	500	500	4	487	500	3.40%	31.12.23 ⁽⁸⁾	31.12.27 ⁽⁸⁾	30 ביוני, 31 בדצמבר ⁽⁷⁾	לא צמוד	רוניק פז נאמנויות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רוניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007, טל': 03-6389200			
סך הכל																

הערות:

- החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטר הנאמנות.
- 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. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; לא נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב אינן מקנות זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2022.
- אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרת החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2022.
- אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרת החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2022.
- 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.

* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"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 24.05.22		תאריך מתן הדירוג ליום 24.05.22	דירוג ליום ⁽¹⁾ 24.05.22	דירוג ליום 31.03.22	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA	11/2008	5/2022	BBB (Stable)	BBB (Stable)	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+	03/2018	5/2022	BBB (Stable)	BBB (Stable)	BBB	S&P Maalot	י
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
		5/2022	BBB (Stable)	BBB	BBB	S&P Maalot	יא

⁽¹⁾ לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 19 במאי 2022 (אסמכתא מספר 2022-15-049653).

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית ארעית בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של גב-ים (PPA), ליום 8 במרס 2022 [תקנה 49 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]:

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת ההשקעה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, החברה תצרף את העבודה הכלכלית לדוחות הכספיים (ראה באור 2.א.1.3.א.2. לדוחות הכספיים).

זיהוי נושא הערכה	ייחוס תמורת הרכישה של גב-ים - הערכה של נכסיה והתחייבויותיה של גב-ים. ביום 8 במרס 2022 התקבלה הצעת רכש מיוחדת לרכישת 5% מהון המניות המונפק של גב-ים ושיעור החזקתה של נכסים ובניין בהון המניות המונפק של גב-ים עלה לכ- 49.51%.
עיתוי העבודה	8 במרס 2022
תמורה ששולמה	440 מיליון ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיונו	הערכת שווי בוצעה על-ידי BDO Consulting and Management LTD. שהינה חלק מרשת BDO הבינלאומית. העבודה בוצעה על-ידי צוות בראשות רוי"ח מוטי דטלקרמר שותף מנהל שהינו בוגר תואר ראשון בכלכלה ומדעי המחשב בעל ניסיון של מעל 17 שנים בייעוץ לעסקים. הצוות מתמחה בעבודות של הערכות שווי, הקצאת עודפי עלות PPA בדיקות נאותות ובחינות לירידת ערך ועוד. לא קיימת תלות בין המעריך לבין נכסים ובניין, 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.
מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	אגרות החוב סחירות - ייחוס עלות הרכישה נאמד על בסיס ההפרש בין השווי ההוגן (מחיר בבורסה) של ההתחייבויות הפיננסיות לערכם בספרים במועד העסקה. אגרות חוב לא סחירות - השווי ההוגן נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים במקדם היוון נורמטיבי, בהתאם לתנאי אגרות החוב ודירוג האשראי של אגרות החוב. מלאי מקרקעין נוסף - נכסים ובניין התקשרה עם שמאי חיצוני, בלתי תלוי לקביעת השווי. נכסים בלתי מוחשיים - לא הוערכו בנפרד מהמוניטין, הן בשל כך שהם אינם זוהו והן בגלל שהם אינם מהותיים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

32	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
33-34	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
35	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
36	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
37-39	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
40-41	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים
42-43	באור 1 - כללי
44	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
45-52	באור 3 - חברות מוחזקות
53	באור 4 - ארועים בתקופת הדוח
54-55	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
56-58	באור 6 - מכשירים פיננסיים
58	באור 7 - מכירות ושירותים
59-61	באור 8 - מגזרי פעילות
62-66	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת
67-72	באור 10 - פרפורמה גב-ים
73	באור 11 - אירועים 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 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 ומידיים), 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 אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-36% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-294 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2022 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-4 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

כמו כן, סקרנו את המידע הכספי פרופורמה של הקבוצה בקשר עם העסקה לרכישת חברת גב ים הכלול בבאור 10 לדוחות התמציתיים המאוחדים, הכולל את נתוני הפרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022.

הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להנחות המפורטות בבאור 10.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקנה 38 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופות הביניים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי פרופורמה מהווים כ-7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022 והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי פרופורמה מהוות כ-33% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בתאריך 31 במרס 2022. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר חלקה של הקבוצה בהפסדיהן הכלולים במידע כספי פרופורמה הינו כ-4 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022. 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.

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 פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בבאור 10.ב.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,

24 במאי 2022

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2021	31 במרס (1)2021	31 במרס (2)2022
(מ בוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	

נכסים שאינם שוטפים

3,167	1,932	567	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
194	146	196	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
117	219	236	הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
869	859	834	נכס זכויות שימוש
1,729	1,722	1,833	רכוש קבוע
23	3,034	10,635	נדל"ן להשקעה
158	162	164	לקוחות לזמן ארוך
24	66	71	מלאי מקרקעין
423	417	425	הוצאות נדחות
6	-	4	נכסי מס נדחים
2,640	2,676	7,499	נכסים בלתי מוחשיים
9,350	11,233	22,464	

נכסים שוטפים

399	401	299	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
300	561	1,306	פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
327	353	808	חייבים ויתרות חובה
20	18	28	נכסי מס שוטפים
1,082	1,197	1,057	לקוחות והכנסות לקבל
240	274	252	מלאי
65	55	53	מלאי בניינים למכירה
3,695	8	3,102	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
2,740	4,707	3,504	מזומנים ושווי מזומנים
8,868	7,574	10,409	
18,218	18,807	32,873	

סך הכל נכסים

(1) כולל פעילויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה, אשר מוצגות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 במרס 2022, כנכסים של קבוצות מימוש במסגרת הנכסים השוטפים, ראה באור 9.ב. להלן.
(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3.א.1.א.2. להלן.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2021	31 במרס (1)2021	31 במרס (2)2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח		
810	810	810	הון
4,029	4,048	4,150	הון מניות
(3,321)	(3,493)	(2,774)	קרנות הון
1,518	1,365	2,186	יתרת הפסד
2,856	2,169	8,222	הון המיוחס לבעלים של החברה
4,374	3,534	10,408	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,534	8,742	13,234	התחייבויות שאינן שוטפות
147	1,494	574	אגרות חוב
589	551	562	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	14	התחייבויות בגין חכירות
40	96	36	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
566	500	1,771	הפרשות
24	23	25	התחייבויות מס נדחות
13	17	44	הטבות לעובדים
8,913	11,423	16,260	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
1,422	1,494	2,312	התחייבויות שוטפות
268	407	255	חלויות שוטפות של אגרות חוב
208	235	205	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
654	557	945	של הלוואות מבנקים ומאחרים
838	980	869	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
4	2	1	זכאים ויתרות זכות
33	11	47	ספקים
116	164	118	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
1,388	-	1,453	התחייבויות מס שוטפות
4,931	3,850	6,205	הפרשות
			התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
18,218	18,807	32,873	סך הכל הון והתחייבויות

(1) כולל פעילויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה, אשר מוצגות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 במרס 2022, כהתחייבויות של קבוצות מימוש במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 9.1. להלן.

(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3.1.א.2. להלן.

ברוך יצחק סמנכ"ל כספים	דורון כהן מנכ"ל	צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון
---------------------------	--------------------	--------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 במאי 2022

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס (1)2021	(2)2022	באור
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח

5,378	1,513	1,530	7	הכנסות
339	63	42		מכירות ושרותים
186	60	861		חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
585	7	35		רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
241	29	19		עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
116	85	55		הכנסות אחרות
6,845	1,757	2,542		הכנסות מימון
4,049	1,152	1,134		הוצאות
4	1	2		עלות המכירות והשרותים
689	171	172		הוצאות מחקר ופיתוח
467	112	108		הוצאות מכירה ושוק
41	19	43		הוצאות הנהלה וכלליות
33	-	3		הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
643	127	191		הוצאות אחרות
5,926	1,582	1,653		הוצאות מימון
919	175	889		רווח לפני מסים על ההכנסה
(156)	(23)	57		הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
763	152	946		רווח מפעילויות נמשכות
(96)	13	17		רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, לאחר מס
667	165	963		רווח נקי לתקופה
266	93	546		רווח נקי מיוחס ל:
401	72	417		בעלים של החברה
667	165	963		זכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח	ש"ח	ש"ח		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה לבעלים של החברה
2.3	0.6	3.7		מפעילויות נמשכות
(0.4)	0.1	0.1		מפעילות מופסקת
1.9	0.7	3.8		

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב. להלן.
(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3.א.1.א.2. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	

667 165 963

רווח נקי לתקופה

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס

שערוך נכס זכות שימוש שהועבר לנדל"ן להשקעה

רווחים (הפסדים) אקטוארים בגין תכנית הטבה מוגדרת

סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס

הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים, שנוקף לרווח או הפסד

חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

המאזני

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד

הועבר או יועבר לרווח והפסד

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח נקי כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי כולל לתקופה

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

פעילויות נמשכות

פעילות מופסקת

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
מיליוני ש"ח											
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)											
810	4,449	110	(417)	(2)	-	4	(115)	(3,321)	1,518	2,856	4,374
יתרה ליום 1 בינואר 2022											
-	-	-	-	-	-	-	-	546	546	417	963
רווח נקי לתקופה											
-	-	-	117	-	3	-	-	1	121	71	192
רווח כולל אחר לתקופה											
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(109)	(109)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,983	4,983
איחוד גב-ים (ראה באור 3.1.א.2. להלן)											
-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות											
810	4,449	111	(300)	(2)	3	4	(115)	(2,774)	2,186	8,222	10,408
יתרה ליום 31 במרץ 2022											

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות רווח כולל אחר	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
מיליוני ש"ח												
810	4,449	69	(397)	(1)	(2)	68	4	(115)	(3,654)	1,231	2,079	3,310
-	-	-	-	-	-	-	-	-	93	93	72	165
-	-	-	41	-	-	-	-	-	-	41	18	59
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)												
יתרה ליום 1 בינואר 2021												
רווח נקי לתקופה												
רווח כולל אחר לתקופה												
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים												
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
-	-	-	-	-	-	(68)	-	-	68	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
הפסקת איחוד ישפרו שינויים בזכויות בחברות מאוחדות												
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
810	4,449	69	(356)	(1)	(2)	-	4	(115)	(3,493)	1,365	2,169	3,534
יתרה ליום 31 במרץ 2021												

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות דרך רווח כולל אחר	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
מיליוני ש"ח												
810	4,449	69	(397)	(1)	(2)	68	4	(115)	(3,654)	1,231	2,079	3,310
-	-	-	-	-	-	-	-	-	266	266	401	667
-	-	-	(27)	1	-	-	-	-	(1)	(27)	(26)	(53)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2021												
רווח נקי לשנה הפסד כולל אחר לשנה												
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
-	-	-	-	-	-	(68)	-	-	68	-	-	-
הפסקת איחוד ישפרו שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾												
-	-	41	7	-	-	-	-	-	-	48	395	443
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
810	4,449	110	(417)	-	(2)	-	4	(115)	(3,321)	1,518	2,856	4,374

⁽¹⁾ כולל, בין היתר, הנפקת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, ורכישה במסגרת הנפקה בחברה מאוחדת.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים הסתיימו ביום 31 במרס (2021) ⁽¹⁾ (בלתי מבוקר)	(2022) ⁽²⁾ (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		

667	165	963
96	(13)	(17)
763	152	946

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

רווח נקי לתקופה
רווח מפעילות מופסקת, לאחר מס
רווח מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
הפסדי (רווחי) מימוש, ירידת (עליית) ערך והפחתות, נטו, של השקעות ונכסים ודיבידנדים
רווח ממכירת אופציה במקרקעין
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
עלויות מימון, נטו
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו
תשלומים בגין סילוק גזרים, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

(339)	(63)	(42)
82	80	182
(145)	(41)	(818)
(171)	-	(9)
(585)	(7)	(35)
958	241	223
527	42	136
156	23	(57)
(9)	(8)	(16)
(5)	(5)	(2)
20	6	5
489	268	(433)

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

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

(70)	7	(77)
11	(79)	(36)
(16)	(58)	(5)
2	1	1
(27)	68	16
(31)	3	18
(131)	(58)	(83)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקת
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

1,121	362	430
153	48	39
1,274	410	469

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה

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

(29)	-	-
9	6	2
(94)	(29)	(379)
293	(69)	(294)
(1,009)	(3)	(231)
(17)	(3)	(24)
(382)	(57)	(102)
(252)	(53)	(57)
(2)	2	1
(4)	-	(3) 1,204
658	666	-
126	35	-
329	-	398
(50)	-	(4)
16	5	2
(408)	500	516
(33)	(11)	(11)
(441)	489	505

(1) תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9. ב. להלן.
(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3. א. 1. א. 2. להלן.
(3) בגין איחוד לראשונה של גב-ים, ראה באור 3. א. 1. א. 2. להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	(1)2021	(2)2022
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
63	27	450
(1,690)	(58)	(418)
(445)	(71)	(110)
(286)	(78)	(64)
398	-	-
45	65	(17)
27	-	-
(3)	(3)	-
(16)	(5)	(46)
2	-	-
(1,905)	(123)	(205)
(81)	(13)	(13)
(1,986)	(136)	(218)
(1,192)	739	741
39	24	15
(1,153)	763	756
3,921	3,921	2,740
(20)	31	8
(8)	(8)	-
2,740	4,707	3,504

תזרימי מזומנים לפעולות מימון

התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
ריבית ששולמה
פרעון התחייבויות בגין חכירות
הנפקת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו
תקבולים, כולל מימושי אופציות למניות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברות מאוחדות
רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
תקבולים בגין סילוק גזרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות

עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקות

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעילות מופסקות

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9. ב. להלן.

(2) כולל נתוני גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3. א. 1. 2. להלן.

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

באור 1 - כללי

א. חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"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 הנחיתות 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, מנה אור החזקות בע"מ מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק של החברה.

בחודש מרס 2022, השלימה נכסים ובניין הצעת רכש מיוחדת שפרסמה לרכישת השליטה בגב-ים, כך ששיעור החזקת נכסים ובניין עלה לכ- 49.51% מהונה המונפק של גב-ים ונכסים ובניין ממשיכה לפעול להשלמת עסקה לרכישת מניות נוספות של גב-ים המהוות כ- 37.22% מההון המונפק של גב-ים, כאמור בבאור 2.1.א.3. להלן.

ב. **השפעת נגיף הקורונה - בהמשך לאמור בבאור 1.1.** לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה"), אשר התפשט ברחבי העולם החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, אשר הוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה המסכנת את הבריאות העולמית ונחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות בשערי חליפין ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות. במהלך שנת 2021 חוותה ישראל שני גלי תחלואה קשים, בעקבות התפתחות וריאנט "אלפא" ברבעון הראשון של שנת 2021 ווריאנט "דלתא" בתום הרבעון השני של שנת 2021. לקראת סוף שנת 2021, החל גל תחלואה נוסף, עקב וריאנט "אומיקרון" ("גל האומיקרון"), אשר גרם לעלייה משמעותית במקדם ההדבקה ברחבי העולם. נכון למועד פרסום הדוח, גל התחלואה דעך וניכרת ירידה חדה בשיעור התחלואה. המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות במהלך שנת 2021 בהשוואה לשנה שקדמה לה, ועם דעיכת גל האומיקרון כאמור וביטול מגבלות התו הירוק, נמשכה העלייה בפעילות במשק. נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח הוא המשך התאוששות של המשק ממשבר הקורונה במהלך שנת 2022, אך אין לדעת אם ומתי יתגלו וריאנטים אחרים של נגיף הקורונה, ואם יוטלו מגבלות בעלות השלכות כלכליות נוכח התפשטותם. להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על תנודתיות שוקי ההון. לפרטים בדבר שווי השוק של ההשקעות העיקריות של החברה, ראה באור 3.3. להלן.

להלן השפעה על החזקות העיקריות של החברה:

סלקום - בהמשך לבאור 1.1. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, סלקום המשיכה לחוות ירידה בהכנסות משרותי נדידה של תיירות יוצאת ותיירות נכנסת ביחס לתקופה של טרם משבר הקורונה, וזאת כתוצאה מחזרה חלקית בלבד של התיירות היוצאת והנכנסת. ברבעון הראשון של שנת 2022 לא היו הגבלות משמעותיות על מסחר ופתיחת קניונים, אי לכך תוצאות הפעילות של סלקום בתקופת הדוח, בעיקר ממכר ציוד קצה לא הושפעו לרעה כתוצאה ממשבר הקורונה. סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה ומעריכה, כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם השלכות המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה והיקף היתרות הנזילות שלה.

נכסים ובניין -

גב-ים - דעיכת גל האומיקרון וביטול מגבלות התו הירוק תרמו להמשך העלייה בפעילות במשק. מאידך, המלחמה באוקראינה, אשר השפעתה העיקרית על המשק הישראלי היא הזינוק במחיר הסחורות; ההסלמה במצב הביטחוני בארץ ואי הוודאות הפוליטית, כמו גם התפרצות אפשרית עתידית של וריאנט קורונה נוסף, עלולים למתן את המשך הצמיחה וההתאוששות.

גב-ים מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. השפעת נגיף הקורונה (המשך)

להלן השפעה על החזקותיה העיקריות של החברה (המשך)

מהדרין - בעונה 2021/2022, שהחלה ברבעון השלישי של שנת 2021 וכוללת גם את הרבעון הראשון של שנת 2022, הצליחה מהדרין להיערך עם כח אדם לצרכיה ואף השתמשה בבתי אריזה חיצוניים עקב בידוד של חלק מהעובדים והפסקת עבודה בחלק ממערכי מהדרין, כתוצאה מכך ברבעון הראשון של שנת 2022 לא היתה השפעה מהותית על תוצאות מהדרין. נכון לתאריך הדוח לא נצפתה ירידה באיכות או בכמות הפרי, ולא צפוי שינוי לעניין זה בעתיד הנראה לעין, אולם ההשפעה של התארכות תקופת המגפה יצרה לחצים כלכליים בינלאומיים שהביאה לעלייה במחירי הנפט, מחסור באוניות ומכולות ושיבושים באספקה שהביא לעלייה משמעותית במחירי ההובלה ועלייה במחירי האריזה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהתאם למידע הנוכחי הקיים בידי מהדרין, מהדרין אינה צופה השפעה מהותית בגין האמור גם על תוצאות הרבעון השני של שנת 2022.

יצוין, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של הקבוצה ובשל אופיו של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, נכון למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להיקף ההשפעה העתידית על המשק ובכלל זה, בין היתר, מצב השווקים, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, היקפי האבטלה, היקפי הצריכה הפרטית, החשש להתפתחות מצב של מיתון מקומי או עולמי, או התפרצות נוספת של הנגיף. השפעות רוחביות כאמור, אם וככל שיתממשו, כולן או חלקן, עלולות להשפיע על עסקי הקבוצה ותוצאותיה לרעה.

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;
- IDBG - IDB Group USA Investments Inc.;
- 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 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 22 במרס 2021 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 24 במאי 2022.

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, שארעו 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 1.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין, כי בשל התפרצות נגיף הקורונה כאמור בבאור 1.3.ב. לעיל, האומדנים ושיקול הדעת, בעיקר בהתייחס להערכות שווי שהקבוצה עושה בהן שימוש, מתאפיינים בסיכון מדידתי רב והם נעשים בסביבה של חוסר וודאות ניכר.

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 ש"ח	מדד		ליום
	מדד בדיון ⁽¹⁾	מדד ידוע ⁽¹⁾	
נקודות			
3.176	104.1	103.5	31 במרס 2022
3.334	100.6	100.0	31 במרס 2021
3.110	102.6	102.3	31 בדצמבר 2021

שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום

2.1%	1.5%	1.2%	31 במרס 2022
3.7%	0.8%	0.1%	31 במרס 2021

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021

(3.3%)	2.8%	2.4%
--------	------	------

⁽¹⁾ בהתאם לבסיס ממוצע שנת 2020.

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2%

א. גב-ים

1. ביום 25 בדצמבר 2021 ("מועד ההסכם") התקשרה נכסים ובניין, בהתאם להחלטת

הדירקטוריון שלה, עם Equity Finance and Investment Ltd (חברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרון פרנקל - "המוכרת") המחזיקה במניות המהוות כ- 37.22% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים ("המניות הנמכרות"), בהסכם לרכישת המניות הנמכרות ("ההסכם") אשר עיקר הוראותיו כדלהלן:

תמורת המניות הנמכרות תשלם נכסים ובניין למוכרת סכום של 3.1 מיליארד ש"ח ("התמורה"), כפוף להתאמות כמפורט להלן:

- ככל שלאחר מועד ההסכם ועד למועד השלמתו תחלק גב-ים דיבידנד במזומן, יופחת סך הדיבידנד למניה, כשהוא מוכפל במספר המניות הנמכרות, מן התמורה. בחודש פברואר 2022, חילקה גב-ים דיבידנד בסך 400 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 178 מיליון ש"ח.

- לתמורה יתווסף סכום ה-FFO שיירשם בדוחות גב-ים, החל מיום 9 בספטמבר 2021 ועד למועד ההשלמה, מוכפל בשיעור שיהיו המניות הנמכרות מהונה המונפק של גב-ים במועד הרלוונטי ("תוספת ה-FFO"). ככל שמועד ההשלמה יחול בחודשים מאי-יוני 2022, אזי תוספת ה-FFO בגין החודשים האמורים תוכפל ב-1.5 וככל שמועד ההשלמה יהיה ביום 1 ביולי 2022 או לאחריו, אזי תוספת ה-FFO בגין התקופה הנוספת האמורה תוכפל ב-2.

תנאים מתלים - השלמת ההסכם הותנתה בהתקיימותם של תנאים מתלים ("התנאים המתלים"), בהתאם למועדים המפורטים להלן והקבועים בהסכם ("המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים"), אשר הינם:

- השלמת הצעת רכש מיוחדת למניות גב-ים - נכסים ובניין תפרסם, הצעת רכש מיוחדת, המופנית לבעלי מניות גב-ים, לפיה נכסים ובניין תציע לרכוש 5% מזכויות ההצבעה בגב-ים, בתמורה במזומן אשר תקבע לפי שיקול דעתה ("הצעת הרכש"). המוכרת הודיעה לנכסים ובניין, באופן בלתי חוזר, כי לא תיענה להצעת הרכש. בחודש מרס 2022 התקבלה הצעת רכש מיוחדת שפרסמה נכסים ובניין לרכישת 5% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה של גב-ים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 2 להלן.

- הסכמת הממונה על התחרות - נכסים ובניין וגב-ים יגישו הודעות מיזוג לממונה על התחרות, על מנת לקבל את הסכמתה לעסקה נשוא הסכם. ביום 11 בינואר 2022, התקבלה הסכמת הממונה על התחרות.

- קבלת מכתב כוונות של הגורם שהעמיד מימון למוכרת ביחס להסרת שעבוד על המניות הנמכרות. בחודש ינואר 2022, התקבל מכתב כוונות כאמור.

סמוך לאחר החתימה על ההסכם, הפקידה נכסים ובניין אצל הנאמן לביצוע העסקה ("הנאמן") סך של 100 מיליון ש"ח. ובסמוך לפרסום הצעת הרכש, הפקידה נכסים ובניין אצל הנאמן סכום נוסף של 365 מיליון ש"ח (ובסך הכל 465 מיליון ש"ח; יחד - "המקדמה"). המקדמה תועבר למוכרת, במלואה או בחלקה, רק במקרים כמפורט בסעיפים להלן.

בהתאם להוראות ההסכם, בתקופת הביניים שעד השלמת ההסכם או סיומו, כמפורט להלן, הצדדים לא ירכשו, והמוכרת לא תמכור, מניות גב-ים והצדדים לא יציעו הצעות לרכישה, של מניות גב-ים ולא יזמנו אסיפות בעלי מניות של גב-ים למינוי דירקטורים ולא יפנו לגב-ים בבקשה למנות דירקטורים נוספים מטעמם (למעט החלפת דירקטור המכהן מטעם הצד המזמן), ולא יתקשרו בהסכמי הצבעה לגבי מניות גב-ים. בנוסף, הצדדים התחייבו שלא לגרום לשינוי מהותי בניהול עסקיה ובפעילותה של גב-ים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

1. (המשך)

מועדים להשלמת ההסכם -

- השלמת העסקה תבוצע תוך שני ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים המתלים ונכסים ובניין עשתה שימוש בזכותה לדחות את מועד ההשלמה כך שיחול לא יאוחר מחלוף 90 ימים מן המועד שבו הושלמה הצעת הרכש (דהיינו, לא יאוחר מיום 6 ביוני 2022).

- על אף האמור, היה ועד מועד ההשלמה יחול אירוע כלכלי שלילי משמעותי או קשיים פיננסיים משמעותיים בשווקים בארץ או בחו"ל, אשר ישפיעו משמעותית לרעה על יכולות גיוס החוב של נכסים ובניין, תהיה נכסים ובניין זכאית לדחות את מועד ההשלמה ב- 45 ימים שתחילתם במועד האחרון להשלמה כמפורט לעיל. ככל ותקופת דחייה זו חלה לפני יום 1 ביולי 2022 תשולם תוספת ה-FFO מתחילת תקופת הדחייה ועד ליום 30 ביוני 2022 כשהיא מוכפלת ב-2 (חלף מכפלה ב-1.5 כמפורט לעיל) והחל מיום 1 ביולי 2022 ועד מועד ההשלמה בפועל כשהיא מוכפלת ב-2.25 (חלף מכפלה ב-2 כמפורט לעיל).

אי השלמת ההסכם -

- ככל והתקיימו התנאים המתלים ונכסים ובניין לא השלימה את ההסכם עד למועד האחרון להשלמה (לרבות האפשרויות לדחותו כאמור לעיל ולהלן), אזי המקדמה תועבר על-ידי הנאמן למוכרת בהתאם להוראות ההסכם. העברת המקדמה למוכרת תהווה פיצוי מוסכם, ללא זכות לסעדים נוספים ("פיצוי מוסכם").

- על אף האמור לעיל, אם לא תתאפשר השלמה בנסיבות שפורטו בהסכם (מניעות) תינתן אורכה נוספת של 45 ימים וככל שלא תוסר המניעות במהלכם, נקבע מנגנון לפיו נכסים ובניין תהיה רשאית לסיים את ההסכם על-ידי תשלום הפיצוי המוסכם, או לאפשר למוכרת בחירה בין מחצית הפיצוי המוסכם ובין רכישת המניות שנרכשו בידי נכסים ובניין בהצעת הרכש/ההצעה הפרטית במחיר של 90 אחוז ממה ששולם בידי נכסים ובניין, כך שלאחריהן ירדו החזקותיה של נכסים ובניין אל מתחת ל-45%.

בכוונת נכסים ובניין לממן את העסקה כאמור ממקורותיה העצמיים ומנטילת הלוואות מגורמים מוסדיים ומתאגידים פיננסיים, ראה באורים 1.א.ג.1. ו-2. להלן. כמו-כן, נכסים ובניין בוחנת הצעות מתאגידים בנקאיים, להשגת מימון בסך של 800 מיליון ש"ח, הנדרש לה לצורך השלמת העסקה.

אין וודאות כי העסקה נשוא ההסכם תושלם, וזאת בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין, וכי אין וודאות בתמורה הסופית שתשולם בגין רכישת המניות הנמכרות, וזאת בשל גורמים התלויים בתוצאות פעילותה, אשר אינם בשליטתה של נכסים ובניין.

2. א. בהמשך לאמור לעיל, בדבר הסכם לרכישת מניות של גב-ים, שבו התקשרה נכסים ובניין ("הסכם רכישת המניות"), בחודש מרס 2022 התקבלה הצעת רכש מיוחדת, שפרסמה נכסים ובניין לרכישת 5% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה של גב-ים, במחיר של 41 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 440 מיליון ש"ח. עם השלמת הרכישה האמורה ביום 8 במרס 2022 ("מועד העלייה לשליטה") שיעור ההחזקה של נכסים ובניין בגב-ים עלה מ-44.51% לכ-49.51% בהון וההצבעה, והחל מהמועד האמור החלה לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של גב-ים. כתוצאה מכך, נכסים ובניין רשמה ברבעון הראשון של שנת 2022, רווח בסך 851 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח 538 מיליון ש"ח, בגין ההפרש בין ערך ההשקעה במניות גב-ים בספרי נכסים ובניין, לפני הרכישה האמורה (2,688 מיליון ש"ח) לבין שוויה ההוגן של ההשקעה האמורה בגב-ים במועד העלייה לשליטה, בהתאם לשער הסגירה האחרון של מניית גב-ים בבורסה במועד העלייה לשליטה (37.07 ש"ח למניה) (3,539 מיליון ש"ח). כמו-כן, נכסים ובניין מדדה, בדוחות הכספיים המאוחדים, במועד העלייה לשליטה, את הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לשווין ההוגן, בהתאם לשער הסגירה האחרון של מניית גב-ים בבורסה במועד העלייה לשליטה.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

2. (המשך)

ב. נכסים ובניין ערכה עבודה ארעית להקצאת התמורות בעסקאות כאמור עבור רכישת מניות גב-ים כאמור (5%), במסגרתה הכירה נכסים ובניין בהתאמות השווי ההוגן לנכסים ולהתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של גב-ים.

להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של גב-ים שאוחדו לראשונה בספרים למועד הרכישה:

מיליוני ש"ח

תמורה:

440	עלות הרכישה הנוספת
3,539	שווי הוגן של הזכויות הקיימות טרם העלייה לשליטה
4,015	שווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה שהוכרו במועד עלייה לשליטה
7,994	

נכסים והתחייבויות שנרכשו:

4,268	סך הכל נכסים והתחייבויות בספרי גב-ים שנרכשו (ראה סעיף ג' להלן)
(968)	זכויות שאינן מקנות שליטה בספרי גב-ים
3,300	חלק הבעלים של גב-ים
4,694	הפרש מקורי
154	התאמות לשווי ההוגן (ראה סעיף ג' להלן)
4,848	מוניטין
(2,426)	מיוחס למיעוט של נכסים ובניין
2,422	מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

ג. ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה:

ערכים שהוכרו ברכישה	התאמות לשווי ההוגן מיליוני ש"ח	ערך בספרי גב-ים לפני הרכישה
------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

777	-	777	הון חוזר נטו
10,595	-	10,595	נדל"ן להשקעה
46	46	-	מקרקעין
36	-	36	חייבים לזמן ארוך
149	-	149	השקעות בחברות מוחזקות
56	-	56	רכוש קבוע נטו
1	-	1	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
(6,225)	(243)	(5,982)	אגרות חוב
(1,292)	43	(1,335)	התחייבויות מס נדחות
(29)	-	(29)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,114	(154)	4,268	נכסים והתחייבויות מזוהים, נטו
4,848			מוניטין ברכישה ⁽¹⁾
8,962			

⁽¹⁾ בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המוניטין המיוחס לגב-ים כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך. בתקופות עוקבות, נכסים ובניין תמשיך לעקוב אחר השווי ההוגן של המוניטין 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 בתקופות עתידיות.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

2. (המשך)

ג. ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה (המשך)

קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. ככל וידרשו התאמות במועד המדידה הסופי, הן יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה המדווחים לפי המדידה הארעית. במועד המדידה הסופית, העבודה תצורף לדוחות הכספיים, בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

שווי המאזני של גב-ים בספרי החברה ליום 31 במרס 2022 הינו 3,998 מיליון ש"ח. מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 31 במרס 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 3,998 מיליון ש"ח ו-3,092 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה:

מיליוני ש"ח	
(440)	התמורה ששולמה במזומן
1,644	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
1,204	מזומנים שנכנסו, נטו

ה. מידע תמציתי בגין גב-ים

מיום 8 במרס 2022 עד ליום 31 במרס 2022		
מיליוני ש"ח		
98	הכנסות	
49	רווח לתקופה המיוחס ל:	
23	בעלים של החברה	
26	זכויות שאינן מקנות שליטה	

3. לפרטים אודות דוחות פרופורמה, כהגדרתם בתקנה 38(ב) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, אשר נועדו לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה, בהנחה שעסקת גב-ים כאמור לעיל נעשתה כבר ביום 1 בינואר 2019, ראה באור 10 להלן.

4. בהמשך לאמור בבאור 1.2.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, אודות עבודה להקצאת התמורות בעסקת רכישת מניות גב-ים בחודש אפריל 2021, ואשר נמדד בתקופות קודמות בסכומים ארעיים, נכסים ובניין השלימה ברבעון הראשון של שנת 2022, את ההערכה הסופית של הקצאת השווי הבלתי תלויה עבור צירוף העסקים כאמור, במסגרת הכירה נכסים ובניין בהתאמות השווי ההוגן לנכסים ולהתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של גב-ים, ללא שינוי מהסכומים בה הוכרו בתקופות קודמות, כדלהלן:

עודף עלות מיוחס ל:

מיליוני ש"ח	
608	מוניטין
(57)	אגרות חוב
13	מלאי מקרקעין, נטו
13	מסים נדחים
577	

5. בחודש מרס 2022 הנפיקה גב-ים לציבור 400 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י'). אגרות החוב הונפקו תמורת 400 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 0.59%.

קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים לא שווים, בשיעור של 15% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027, בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2033 (כולל) ובשיעור של 5% מהערך הנקוב ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2034 ו-2035. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.59% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (כולל).

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

5. (המשך)

אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך גב-ים התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.59% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2035 (כולל). אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי, אך גב-ים התחייבה שלא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא בהסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב או ביצירה של בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות.

כמו-כן, בחודש מרס 2022 הנפיקה גב-ים לציבור 749 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של גב-ים. אגרות החוב הונפקו תמורת 800 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שלילית צמודה בשיעור 0.3%.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') עומדת לפרעון ב-12 תשלומים שנתיים לא שווים, מיום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 30 ביוני 2033. אגרות החוב צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5% אשר תשולם, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, בכל אחת מהשנים 2022 עד 2033 (כולל). אגרות החוב (סדרה ט') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

בקשר עם אגרות החוב כאמור, התחייבה גב-ים לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	
1,150 מיליון ש"ח	1,400 מיליון ש"ח	הון הבעלים של גב-ים לא יפחת מ-
71%	71%	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על
17	17	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBITDA השנתית של גב-ים לא יעלה על

גב-ים עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2022.

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי:

בנוסף לעילות פרעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד גב-ים, הרעה מיוחסת בעסקיה, חשש ממשי לאי פרעון, מחיקה ממשחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילותה ועוד), יועמדו אגרות החוב (סדרה ט') לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של גב-ים או הלוואה בנקאית אחת או יותר אשר יתרתה או יתרתן עולה על 5% מסך הנכסים המאוחדים של גב-ים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה, שפרסמה גב-ים לפני מקרה רלוונטי.
- הורדת דירוג האשראי של גב-ים מתחת לדירוג BBB מינוס או הפסקת דירוג אגרות החוב שלה בידי חברה מדרגת.

6.

הסכמי השכירות בהם מתקשרת גב-ים עם שוכרים הינם צמודים למדד. מאז בוצעו הערכות שווי האחרונות של נכסי הנדל"ן להשקעה של גב-ים עלה המדד בשיעור ממוצע של 1.8%. לאור האמור, עדכנה גב-ים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 את השווי ההוגן של נכסיה המניבים בהם הסכמי השכירות צמודים למדד, כדי לשקף עלייה זו. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 מיוחסת בעיקרה לעליית המדד האמורה. כתוצאה מעדכון השווי ההוגן כמפורט לעיל, רשמה גב-ים הכנסות בגין עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן, נטו ממס, בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 בסך של 124 מיליון ש"ח. חלק נכסים ובניין בשערוך נטו כאמור הינו 45 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בשערוך נטו הינו 28 מיליון ש"ח.

7.

בחודש פברואר 2022 חילקה גב-ים דיבידנד במזומן בסך 400 מיליון ש"ח. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 178 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

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 ("ההחזקות"), כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות כי ההליך המתואר יבשיל לכדי משא ומתן או לכדי חתימה על הסכם מחייב (או הסכמים מחייבים), או באשר לעיתוי ותנאיו של הסכם (או הסכמים) כאמור, ככל שייחתם. המכירה כאמור כפופה לאישור על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין, בשים לב, בין היתר, לתנאי השוק והעסקה (או העסקאות) שתעמוד על הפרק, ככל שתעמוד (או תעמודנה) וכן תהא כפופה לתנאים שיוסכמו בעסקאות אפשריות כאמור ועל-פי דין.

2. לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין (באמצעות חברת הבת), בחודש מרס 2022, בהסכם מכר עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם עתודות קרקע, לרבות ביעוד למגורים, סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, במצבה AS IS, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח, ראה באור 5.א.9. להלן.

ג. אשראי לזמן ארוך

1. בהמשך לאמור בבאור 1.א.1.א. לעיל, בדבר הסכם לרכישת מניות של חברת גב-ים שבו התקשרה נכסים ובניין, בתמורה לתשלום סך של 3.1 מיליארד ש"ח (כפוף להתאמות ("עסקת הרכישה"), בחודש ינואר 2022 התקשרה נכסים ובניין עם גורם מוסדי בהסכם הלוואה ("הגורם המממן" ו"הסכם ההלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 450 מיליון ש"ח ("ההלוואה הראשונה") אשר אינה מובטחת בבטוחה כלשהי, לתקופה של 18 חודשים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.043% (לא צמודה) (ומנגנון של תוספת לריבית בגין ירידה בדירוג נכסים ובניין). ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפרעון הסופי (דהיינו בחודש יולי 2023), והריבית בגינה תיפרע על-ידי נכסים ובניין בתשלומים חצי שנתיים.

כמו-כן, הסכם ההלוואה כולל התחייבויות של נכסים ובניין לעמידה באמות מידה פיננסיות זהות לאמות המידה הפיננסיות הנכללות באגרות החוב (סדרה ח') ובאגרות החוב (סדרה ט') של נכסים ובניין, כאמור בבאור 15.ד.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, שעניינן התחייבות להון עצמי מינימלי של 900 מיליון ש"ח; יחס 75% חוב פיננסי נטו לסך נכסים; ויחס 1:17 חוב פיננסי נטו ל-EBITDA.

בנוסף, הסכם ההלוואה כולל, בין היתר, התחייבות של נכסים ובניין שלא לבצע חלוקה העולה על סך של 100 מיליון ש"ח בשנה קלנדרית וכן התחייבה נכסים ובניין להימנעות מעשיית דיספוזיציה וכי נכסים ובניין לא תמכור ו/או תתן התחייבות למכור ו/או תמחה ו/לא תשעבד את מניות גב-ים שברשותה השוות (בהתאם לנתוני המסחר בבורסה), במועד הענקת ההלוואה, ל-900 מיליון ש"ח (דהיינו - 23,316,062 מניות גב-ים - "המניות הנקיות"), כאשר מספר המניות הנקיות לא ירד מתחת ל-10% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. כמו-כן, לנכסים ובניין תעמוד הזכות לפרוע בפרעון מוקדם את יתרת ההלוואה, כאשר בין היתר נקבע, כי לא תהיה עמלת פרעון מוקדם במקרים הבאים: (1) חלפו 15 חודשים ממועד העמדת ההלוואה; (2) חלפו 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, והבקשה לפרעון מוקדם נובעת מביטול ו/או אי השלמת עסקת הרכישה, כאשר הביטול ו/או אי ההשלמה כאמור נעשים שלא עקב מעשה או מחדל מכוונים של נכסים ובניין.

2. בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל בדבר עסקת הרכישה ונטילת ההלוואה הראשונה, בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין בהסכם הלוואה עם גורם מוסדי נוסף ("הסכם ההלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), בתנאים דומים להלוואה הראשונה, ובשינויים העיקריים כדלקמן: תקופת ההלוואה הינה 22 חודשים והיא נושאת ריבית משתנה שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3%.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. **אשראי לזמן ארוך (המשך)**

2. (המשך)

במסגרת הסכם ההלוואה, התחייבה נכסים ובניין כי לא תמכור ו/או תתן התחייבות למכור ו/או תמחה ו/לא תשעבד את מניות גב-ים שברשותה השוות (בהתאם לנתוני המסחר בבורסה), במועד חתימת הסכם ההלוואה, ל- 1.3 מיליארד ש"ח (דהיינו - 34,519,384 מניות גב-ים - ("המניות הנקיות"), כאשר מספר המניות הנקיות לא ירד מתחת ל- 10% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. וכי ניתן לכלול במניין המניות הנקיות גם מניות של גב-ים שמוחזקות על-ידי נכסים ובניין (כשהן נקיות וחופשיות) מכוח התחייבות שניתנה למממנים אחרים (ובגדר כך - מכוח התחייבות נכסים ובניין במסגרת ההלוואה הראשונה). עוד נקבע בהסכם ההלוואה, שכאשר תיפרע ההלוואה הראשונה, מספר המניות הנקיות לצורך ההלוואה יפחת למניות השוות (בהתאם לנתוני המסחר בבורסה), במועד חתימת הסכם ההלוואה, ל- 400 מיליון ש"ח או מספר שלא ירד מתחת ל- 5% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים.

ד. עסקאות הגנה על שער הדולר והשפעת שער החליפין

בחודשים דצמבר 2021 ועד חודש פברואר 2022, נכסים ובניין ביצעה עסקאות הגנה על שער הדולר בסך כולל של כ- 340 מיליון דולר, בשער ממוצע של 3.2081 ש"ח לדולר. 117 מיליון דולר נפרעו ביום 5 באפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי; 50 מיליון דולר נפרעו ביום 10 במאי 2022; 50 מיליון דולר לפרעון ביום 1 ביוני 2022 ו-123 מיליון דולר לפרעון ביום 6 ביוני 2022. נכסים ובניין רשמה בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2022 הכנסות מימון בסך של 11 מיליון ש"ח, בגין ההפרש בין שער החליפין הממוצע של העסקאות כאמור לבין שער החליפין של הדולר בתום הרבעון הראשון של שנת 2022 (3.176 ש"ח לדולר), חלק החברה בהכנסות 7 מיליון ש"ח.

לאור עליית שער החליפין של הדולר, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, בשיעור של כ- 5.8% וככל ושערו של הדולר לא ישתנה עד לסוף הרבעון השני של שנת 2022, נכסים ובניין צפויה לרשום בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2022 הוצאות מימון בסך של 46 מיליון ש"ח, חלק החברה בהוצאות הצפויות 29 מיליון ש"ח.

2. סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 45.9%

בהמשך לאמור בבאור 1.ב.22. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרס 2022 הושלמה עסקת הרכישה של מרתון (018) אקספון בע"מ ("מרתון") על-ידי כליר החזקות תקשורת שותפות מוגבלת בשליטת יריב לרנר וקרן כליר מרק בהתאם להסדר הנושים ונכנס לתוקף הסכם שיתוף הרשתות המעודכן שבין מרתון לסלקום.

3. אלרון, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 60.1%

קרטיהיל (2009) בע"מ ("קרטיהיל") הינה חברה המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך. נכון ליום 31 במרס 2022, קרטיהיל מוחזקת על-ידי אלרון בשיעור של כ- 27% מהון המניות המונפק (כ- 25% בדילול מלא) וההשקעה בה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בהמשך לאמור בבאור 3.ז.4.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכמים מחייבים שנחתמו בחודש יולי 2020, בין קרטיהיל ובעלי מניותיה, כולל אלרון, עם Bioventus LLC ("ביובנטוס"), שהינה בעלת מניות קיימת בקרטיהיל, להשקעה ואופציה למכירה של קרטיהיל, בחודש מרס 2022, קרטיהיל קיבלה את אישור ה-FDA עבור שתל ה-Agili-C. בנוסף, בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה ביובנטוס לקרטיהיל כי בכוונתה לממש את אופציה הרכש ולהשלים את רכישת 100% מהון המניות של קרטיהיל. בחודש מאי 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנתה ביובנטוס לקרטיהיל בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים במתווה העסקה. בעקבות פנייתה של ביובנטוס, מנהלים הצדדים מגעים בקשר לשינויים שנבקשו. מובהר כי אין וודאות באשר להשלמת העסקה והעיתוי לכך.

ליום 31 במרס 2022, סך ההשקעה בקרטיהיל הינו כ- 1 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

4. מהדרין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022 בשיעור של 44.5% בקשר עם השבות של 266 דונם באזור אשקלון הכלולים בתוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1047 שהיו בשנת 2019, בחודש מרס 2022 חתמה מהדרין על הסכם להשבה של כ-600 דונם נוספים במסגרת התוכנית, המשלימים את סך השטחים להשבה מחברת הבת פרי אור עליהם הודיעה רמ"י במסגרת התוכנית. סכום הפיצוי הכספי, לו זכאית חברת הבת במסגרת ההסכם, הינו כ-34 מיליון ש"ח, והרווח הצפוי לאחר מס הינו כ-20 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח הצפוי הינו כ-9 מיליון ש"ח. יצוין כי השלמת ההשבה של המקרקעין המושבים בהתאם לדרישה כפופה לחתימה של רמ"י על ההסכם מחייב. להערכת מהדרין, חתימה סופית על ההסכם, מסירת החזקה במקרקעין המושבים והתשלום בגינם יושלמו במהלך הרבעון השני של שנת 2022, ובהתאמה באותו רבעון צפוי להירשם הרווח כאמור. כמו-כן, לחברת הבת או למי מטעמה שמורה זכות לרכישה בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, של מגרשים בתחום התוכנית אשר שוויים, על-פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על-ידו לעניין זה, יהיה 20% או 25% (במקרה של אזור עדיפות לאומית) מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התוכנית, כפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ב. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2022

מדינת התאגדות	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום 22.5.22	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום 31.3.22	סך הכל	קרנות (1)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 31.3.22	
						%	
							עיקרן של החברות המאוחדות*
ישראל	1,364	2,010	2,570	203	2,367	63.2	נכסים ובניין
ישראל	1,321	1,384	1,232	2	1,230	45.9	סלקום (בהצבעה - 48.0%)
ישראל	233	266	356	3	353	44.5	מהדרין
ישראל	315	342	288	104	184	60.1	אלרון
ישראל			59	-	59	67.4	אפסילון בית השקעות בע"מ
			21	(6)	27		חברות מוחזקות אחרות*
					4,220		סך הכל

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

(1) במקרה של מכירת של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחדות, מבלי שהחברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות בהן תעשינה העסקאות (מכירות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), תזקפנה קרנות הון אלה לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. במקרה של מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות, לרבות באמצעות פירוק או נטישה ובמידה ולחברה לא תהיינה תוכניות להתחיל בפעילות מחדש, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים. לענין מגדל HSBC ו-IDBG, ראה גם באורים 1.ב.9 ו-4.א.9. להלן, בהתאמה.

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

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

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

- א.** בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול לאיחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות ביניהן. בחודש ינואר 2022, התקשרו החברה ונכסים ובניין בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), לפיו תספק דסק"ש לנכסים ובניין שירותים משותפים שונים לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021. לפרטים נוספים, ראה באור 31.ב.1. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב.** ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר דורון כהן מנכ"ל החברה, לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, ועל מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 (או במועד מוקדם יותר, ככל שישכימו על כך הצדדים מראש, ושעליו תודיע דסק"ש). בד בבד, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול למינויים של ה"ה כהן ומשען-זכאי בתפקידים אלה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתם בתפקידיהם אלה בדסק"ש (מינויים אשר אושרו ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). היקף משרתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי בחברה יהיה בהתאם ליחס הקצאת השירותים (למועד זה - 50%) כפי שנקבע במסגרת הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) שבין החברה לבין נכסים ובניין ("הסכם השירותים") ונכסים ובניין תישא במחצית עלויות העסקה בהתאם להסכם השירותים כאמור (למעט ביחס לתגמול ההוני ולמענק השנתי), כמפורט בבאור 31.ב.1. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתם והעסקתם לרבות, את נשיאת החברה ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתם של ה"ה כהן ומשען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין כאמור.
- בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין אישרו את תנאי כהונתם והעסקתם. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, כאמור בבאור 31.ב.5. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים, במועד אישור האסיפות הכלליות כאמור, הינו 2.8 מיליון ש"ח ו- 3.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2021, ראה באור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. **תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרץ 2022 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 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 התלויות ועומדות כנגד דסק"ש:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
-	19

2. תביעות נגד סלקום

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
78	1,344 ^{(1),(2)}

⁽¹⁾ כולל תביעה נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בסכום כולל של כ- 300 מיליון ש"ח מבלי שצוין בתביעה סכום התביעה מסלקום בנפרד וכן שתי תביעות נוספות כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו אשר הסכום הנתבע בגין מסלקום הוערך על-ידי התובעים בסך של 10 מיליון ש"ח.

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

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 31 במרץ 2022, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	46	479
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	2	555
תביעות שבגין לא צוין סכום התביעה	13	-
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגין לא צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	300
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגין צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	2	10
תביעות שבגין לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	6	-
סך הכל	70	1,344

⁽¹⁾ כולל 33 תביעות אשר הוגשו כנגד סלקום על-ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ואחרים בהיקף של 13 מיליון ש"ח.

ג. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הסתיימו 2 תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום בסכום כולל שהוערך על-ידי התובעים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. כמו-כן, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום בסכום שהוערך על-ידי התובעים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתה.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2022 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 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 החשיפה הנוספת	סך הכל
מיליוני ש"ח		
2	32	34

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2022, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח	37	34

ג. בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.א.1. לעיל, בדבר עסקה לרכישת מניות גב-ים על-ידי נכסים ובניין מחברה בבעלות ושליטה מלאות של מר אהרון פרנקל ("עסקת הרכישה" ו"פרנקל", בהתאמה), ובהמשך לתוצאות הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות גב-ים כאמור בבאור 3.א.1.א.2. לעיל, ביום 13 במרס 2022 נמסרה לנכסים ובניין בקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, נגד נכסים ובניין ונגד פרנקל ("הבקשה"). בבקשה נטען, בין היתר, בתמצית, כי הצעת הרכש המיוחדת, שפורסמה לאחר התקשרותה של נכסים ובניין בעסקת הרכישה, בוצעה לאחר שנכסים ובניין למעשה כבר חצתה את רף ההחזקות של 45% מהון המניות של גב-ים ורכשה את השליטה בה (על אף שהצעת הרכש היוותה תנאי מתלה לעסקת הרכישה) וזאת שלא כדין, בחוסר תום לב, תוך שהיא מקפחת את מיעוט בעלי המניות בגב-ים. לאור כך, נטען כי יש ליתן צו המצהיר כי כלל מניות גב-ים שרכשה (כך נטען) נכסים ובניין במסגרת עסקת הרכישה, וכן מניות גב-ים שנרכשו במסגרת הצעת הרכש המיוחדת, הן מניות רדומות (שלא יקנו כל זכויות לנכסים ובניין). לצד הרדמת המניות, התבקש כי כסעד נוסף, יש להורות לנכסים ובניין לרכוש את מלוא המניות המוחזקות על-ידי בעלי המניות מהציבור בגב-ים (על בסיס הערכת שווי הוגן של המניות או בדרך של הצעת רכש מלאה ולרבות השלמת תמורה למי שנענה להצעת הרכש המיוחדת); או לחילופין, לפסוק פיצוי כספי לטובת בעלי מניות המיעוט בגב-ים (שהחזיקו במניותיה ביום 25 בדצמבר 2021). להערכת נכסים ובניין, בהתבסס על הערכת עורכי הדין שלה, נוכח השלב המקדמי בו מצוי הדיון בבקשת האישור, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה בצורה מלאה. יחד עם זאת, על-פי הערכת עורכי הדין של נכסים ובניין, בשלב מקדמי זה, רוב הסיכויים שהבקשה תידחה (more likely than not).

4. תביעות נגד גב-ים

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

יתרת ההפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סך הכל
מיליוני ש"ח		
5	12	17

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2022, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח	20	17

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נגזרים, 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 2021 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
9,817	9,011	11,083	10,343	15,818	15,647
230	230	1,663	1,657	656	661
10,047	9,241	12,746	12,000	16,474	16,308

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).

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרס 2021	ליום 31 במרס 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
88	39	121
(4)	(2)	(1)

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

יתרה ליום 31 במרס 2022
⁽⁴⁾ סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום
31 במרס 2022 :
חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
⁽⁵⁾ בדבר הלוואה ל-IDBG, ראה באור 9.א.4. להלן.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סך הכל	הלוואות לחברות כלולות מיליוני ש"ח	השקעות ⁽¹⁾ ונגזרים
488	367	121
12	4	8
14	12	2
3	-	3
(15)	(15)	-
(8)	-	(8)
(1)	-	(1)
493	368	125
8	-	8
4	4	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :
ברווח והפסד⁽³⁾
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות
המרה להון
סיווג לנכסים מוחזקים למכירה
העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 31 במרס 2021
⁽⁴⁾ סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום
31 במרס 2021 :
רווח נטו מממוש ועליית (ירידת) 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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
השקעות ⁽¹⁾ ונגזרים	הלוואות לחברות כלולות	סך הכל
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
121	367	488
5 ^(ב)	(61)	(56)
(3)	(11)	(14)
17	-	17
(25)	(13)	(38)
-	(15)	(15)
(7) ^(ג)	-	(7)
18	-	18
126	267 ^(ד)	393
2	-	2
4	-	4
-	(61)	(61)

יתרה ליום 1 בינואר 2021

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:

ברווח והפסד^(א)

ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)

השקעות

פדיונות

המרה לחוץ

העברה מתוך רמה 3

מעבר למדידה לראשונה בשווי הוגן ברמה 3

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

הכנסות מימון

הפסד נטו מממוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזן, נטו (ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 2 מיליון ש"ח.

(ג) ביום 20 ביוני 2021, החלו מניות חברת ליברה ביטוח בע"מ ("ליברה") להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. דסק"ש החזיקה בהון המניות של ליברה ליום 31 בדצמבר 2021 בשיעור של 4.7%, וההשקעה מטופלת כנכס פיננסי דרך שווי הוגן. דסק"ש כללה בשנת 2021 רווח בסך של 18 מיליון ש"ח, בסעיף רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים, כתוצאה משערוך שווי ההשקעה בהתאם לשווייה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2021. כתוצאה מכך סווגה היררכיית מדידת ההשקעה לשווי הוגן ברמה 1.

(ד) כולל הלוואה ל- IDBG בסך 211 מיליון ש"ח המוצגת בסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

(א) הקבוצה מחזיקה במספר חברות פרטיות שהשווי הוגן של השקעותיה בהן הוערך תוך שימוש בשיטות ההערכה הבאות:

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

באור 7 - מכירות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,958	725	762
1,187	314	301
1,041	411	387
40	23 ⁽¹⁾	44 ⁽²⁾
44	17	15
75	19	16
33	4	5
5,378	1,513	1,530

שרותי תקשורת

מכירת ציוד תקשורת

הכנסות מתחום החקלאות

השכרת ודמי ניהול מבנים

מכירת דירות ומקרקעין

הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית השקעות

אחרים

(1) תואם למפרע, בשל הצגת מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9. ב. להלן.

(2) כולל את נתוני גבי-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרס 2022, ראה באור 3. א. 1. א. 2. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 32 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

החל מהרבעון השני של שנת 2021 כללה החברה לראשונה את אפסילון כמגזר פעילות, אשר אינו עונה למבחנים הכמותיים הקבועים בתקן בינלאומי מס' 8 (IFRS-8), כמגזר בר דיווח ומוצג יחד עם מגזר אחרון במסגרת המגזרים האחרים. מספרי ההשוואה בגין הרבעון הראשון של שנת 2021 הוצגו מחדש וכוללים את מגזר אפסילון יחד עם מגזר אחרון במסגרת המגזרים האחרים.

להלן פירוט לגבי מגזרי הפעילות והתאמה בין נתוני המגזרים לדוח המאוחד בהתאם לתקן IFRS-8:

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מהדרין מיליוני ש"ח	נכסים ובניין	סלקום
-------	------------------	-------	-----------------------	-----------------	-------

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

1,530	15	16	387	55	1,057
546	(56)	(3)	14	(1)578	13

מכירות ושירותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

(3)1,513	(2),(3)(33)	(2)19	411	83	1,033
93	(2)(40)	(2)20	21	89	3

מכירות ושירותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

5,378	110	75	1,041	44	4,108
266	(210)	22	62	380	12

מכירות ושירותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

(1) כולל חלק דסק"ש ברווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך 538 מיליון ש"ח, ראה באור 3.2.א.1.א. לעיל.

(2) סווג מחדש בשל הצגת אפסילון במסגרת המגזרים האחרים.

(3) תואם למפרע בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
32	19	2
-	(62) ⁽¹⁾	-
78	10 ⁽²⁾	13
110	(33)	15

התאמות בגין פעילויות המוצגות בדוחות נכסים ובניין
כפעילויות מופסקות

התאמות בגין הצגת פעילות HSBC כפעילות מופסקת
התאמות אחרות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(243)	(39)	(56)
33	(1) ⁽²⁾	-
(210)	(40)	(56)

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

⁽¹⁾ תואם למפרע בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 9.ב. לעיל.
⁽²⁾ סווג מחדש בשל הצגת אפסילון במסגרת המגזרים האחרים.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מהדרין	נכסים ובניין	סלקום	
מיליוני ש"ח						
32,873	1,535	534	1,368	22,817	6,619	ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)
18,807	⁽¹⁾ 2,265	⁽¹⁾ 417	1,374	7,633	7,118	ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)
18,218	1,554	554	1,357	8,183	6,750	ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
9	10	11
595	594	595
873	1,585	891
77	⁽¹⁾ 76	38
1,554	2,265	1,535

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

⁽¹⁾ סווג מחדש בשל הצגת אפסילון במסגרת המגזרים האחרים.

ג. התחייבויות המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מהדרין	נכסים ובניין	סלקום	
מיליוני ש"ח						
22,465	3,034	82	636	14,047	4,666	ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)
15,273	⁽¹⁾ 3,490	⁽¹⁾ 70	769	5,720	5,224	ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)
13,844	3,002	95	662	5,436	4,649	ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2 0 2 1	2 0 2 1	2 0 2 2
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
2,862	3,343	2,926
86	86	86
54	(1) 61	22
3,002	3,490	3,034

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

⁽¹⁾ סווג מחדש בשל הצגת אפסילון במסגרת המגזרים האחרים.

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

נכסי פעילויות הנדל"ן המניב של נכסים ובניין בישראל, ושמיכירתו טרם הושלמה למועד הדוח, מגדל HSBC, וחלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות מגדל HSBC מוצגים כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד, כאשר מספרי ההשוואה בגין תוצאות מגדל HSBC לרבעון הראשון של שנת 2021, תואמו למפרע והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילות שהופסקה, ראה סעיף ב. להלן.

- נכסים מניבים של נכסים ובניין בישראל - ראה סעיף א.1. עד סעיף א.3. להלן;
- IDBG - ראה סעיף א.4. להלן;
- חלק מפעילות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל - ראה סעיף א.5. להלן;
- מגדל HSBC - ראה סעיף ב. להלן;

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

ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)	2022
מיליוני ש"ח		
96	-	2
3,513	-	2,984
33	-	66
44	-	50
9	8	-
3,695	8	3,102

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
נכסים אחרים
סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

171	-	215
1,173	-	1,195
41	-	43
3	-	-
1,388	-	1,453

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
הפרשות (ראה באור 12.1.1. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר Rock Real)
התחייבויות אחרות
סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

1. בית אבגד

בחודש ינואר 2022 הושלמה העסקה בה התקשרה נכסים ובניין בהסכם למימוש החזקותיה בבית אבגד ברמת-גן, לצד שלישי (שאינו קשור לנכסים ובניין), בתמורה לסך של 95 מיליון ש"ח. התמורה שולמה לנכסים ובניין בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של 29 מיליון ש"ח (כ-30% מהתמורה) שולם לנכסים ובניין במועד חתימת ההסכם, בחודש אוקטובר 2021; והתשלום השני בסך של 66 מיליון ש"ח (כ-70% מהתמורה) שולם לנכסים ובניין בחודש ינואר 2022, במועד מסירת הנכס לידי הרוכש.

בהתאם, כללה נכסים ובניין בשנת 2021 רווח מעלייה בשווי נדל"ן להשקעה בסך של 6 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 4 מיליון ש"ח.

2. בית נכסים

ביום 19 באוקטובר 2021 פרסמה נכסים ובניין הזמנה להציע הצעות לרכישת מלוא זכויותיה ב"בית נכסים", נכס נדל"ן מניב, בעל פוטנציאל השבחה, ברחוב המסגר בתל אביב-יפו, שהוחזק על-ידיה ("הנכס"), לתקופה כפי שפורט בה. ביום 2 בדצמבר 2021 לאחר הליך תחרותי שקיימה נכסים ובניין, התקשרה נכסים ובניין (בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין) עם צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש") בהסכם מכר ("הסכם המכר") למכירת מלוא זכויות הבעלות של נכסים ובניין בנכס (לרבות מלוא הזכויות וההתחייבויות על-פי הסכמי השכירות והסכם הניהול החל על הנכס), וזאת בתמורה כוללת בסך של כ-390 מיליון ש"ח ("התמורה").

בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, התמורה שולמה לנכסים ובניין בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של כ-117 מיליון ש"ח (כ-30% מהתמורה) שולם לנכסים ובניין במועד חתימת ההסכם; והתשלום השני בסך של כ-273 מיליון ש"ח (כ-70% מהתמורה) שולם לנכסים ובניין בחודש פברואר 2022, במועד מסירת הנכס לידי הרוכש.

כתוצאה מהמכירה כאמור, נכסים ובניין העמידה את הנכס, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם למחיר המכירה בעסקה ורשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח נטו בסך של 281 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 178 מיליון ש"ח.

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוזקקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)
א. נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוזקקים למכירה (המשך)

3. בית רומנו

בחודש פברואר 2022, פרסמה נכסים ובניין הזמנה להציע הצעות לרכישת מלוא זכויותיה ב"בית רומנו", נכס נדל"ן מניב בעל פוטנציאל השבחה ברחוב יפו בתל אביב-יפו המוזקק על-ידיה ("הנכס") שבו מחזיקה נכסים ובניין בכ- 72.2% מהזכויות (בעקיפין, באמצעות חברת בת שהינה בבעלותה עם בעלי מניות אחרים - "חברת הבת"), ובהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין, התקשרה נכסים ובניין, בחודש מרס 2022, יחד עם יתר בעלי המניות בחברת הבת (בשים לב לפירוקה מרצון של חברת הבת) (נכסים ובניין ויתר בעלי המניות כאמור - "המוכרים") עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש"), בהסכם מכר ("הסכם המכר") וזאת בתמורה כוללת בסך של 371 מיליון ש"ח (חלק נכסים ובניין 268 מיליון ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה"). בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, המוכרים ימכרו לרוכש את מלוא הזכויות והתחייבויות של המוכרים בנכס (לרבות מלוא הזכויות והתחייבויות על-פי הסכמי השכירות (לרבות שכירות מוגנת) והסכמים אחרים, וכן הסכם הניהול החל על הנכס), במצבם AS IS ובמישרין.

התמורה תשולם למוכרים בשלושה תשלומים - התשלום הראשון בסך של 37 מיליון ש"ח (המהווה כ-10% מהתמורה, חלק נכסים ובניין 27 מיליון ש"ח) שולם למוכרים במועד חתימת ההסכם; התשלום השני בסך של 37 מיליון ש"ח (המהווה כ-10% מהתמורה, חלק נכסים ובניין 27 מיליון ש"ח) שולם למוכרים בתוך 30 יום מחתימת הסכם המכר; התשלום השלישי בסך של 297 מיליון ש"ח (כ-80% מהתמורה, חלק נכסים ובניין 214 מיליון ש"ח) ישולם למוכרים עד למועד מסירת הנכס לידי הרוכש; (למעט סכומים מסוימים שהעברתם לידי נכסים ובניין כפופה להמצאת אישור עירייה ואישורי רשות המיסים בדבר תשלום מס שבח ומס רכישה, כמקובל). להבטחת תשלום התמורה, העמיד הרוכש ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על סך של 35 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם המכר כאמור, השלמת העסקה ומסירת הנכס יבוצעו עד 90 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר. כתוצאה מהמכירה כאמור, נכסים ובניין העמידה את הנכס בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם למחיר המכירה בעסקה וכללה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 את חלקה ברווח נטו, בגין שערך נדל"ן להשקעה, בסך של 157 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח נטו 99 מיליון ש"ח. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין, לרבות בשל הפרת הוראותיו של הסכם המכר על-ידי הרוכש.

4. IDBG

IDB Group USA Investments Inc. ("IDBG") (חברה בבעלות נכסים ובניין (74.18%) ואי די בי פתוח (25.82%)) אשר החזיקה עד למועד השלמת עסקת המכירה, כאמור להלן, במלוא הזכויות ב-Great Wash Park LLC ("GW").

הסכם מכירה

בחודש מרס 2021 החליט הדירקטוריון של IDBG כי לצד המשך ההשקעה בהשבחת נכסי IDBG, תנקוט IDBG בפעולות הנדרשות בכדי להיערך למימוש נכסיה בכפוף, בין היתר, לתנאי השוק. במסגרת הליך תחרותי שהתקיים, התקשרה IDBG, בחודש דצמבר 2021, בהסכם מכר ("הסכם המכר") עם גורם שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה (בעקיפין) בפרויקט הטיבולי (פרויקט למסחר ומשרדים) בלאס-וגאס, נבאדה, ובעתודות קרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי (יחד - "נכסי IDBG"), במצבם כפי שהם (AS IS), וזאת בתמורה כוללת של 216 מיליון דולר ("התמורה" ו-"העסקה", בהתאמה). מועד ההשלמה בקשר לחלק מעתודות הקרקע הסמוכות לפרויקט הטיבולי היה ביום 28 בפברואר 2022 וביום 31 במרס 2022 העסקה הושלמה במלואה ומלוא התמורה הועברה לידיה של IDBG.

בהתאם לתנאי הסכם המכר, עם השלמת העסקה, נכסים ובניין ו-IDBG פרעו את ההלוואה מגורם מוסדי בסך של 162 מיליון ש"ח ("ההלוואה המוסדית"), וכן הלוואה שנטלה IDBG מבנק אמריקאי בסך של 72 מיליון דולר ("ההלוואה מהבנק האמריקאי"). לאור פרעון ההלוואה המוסדית בחודש ינואר 2022 על-ידי נכסים ובניין, ולאור היחשבותה של נכסים ובניין כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG, וזכאית לכספי הפרעון במועד השלמת העסקה, פרעה IDBG לנכסים ובניין, בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, את הסכומים המגיעים לה על-פי ההלוואה המוסדית והסכמי השיפוי בקשר אליו. לפרטים אודות ההלוואה המוסדית וההלוואה מהבנק האמריקאי, ראה באורים 12.א.5. ו-12.א.5.ב., בהתאמה, לדוחות הכספיים השנתיים. עם השלמת העסקה, IDBG קיבלה תזרים מזומנים נטו, בסך של 91 מיליון דולר. זאת, לאחר פרעון ההלוואה מהבנק האמריקאי כאמור לעיל; פרעון ההלוואה המוסדית; ועלויות מכירה אחרות. בשים לב לתמורה מהעסקה כאמור ולאור העלויות המצוינות לעיל, נכסים ובניין רשמה בדוחות הכספיים לשנת 2021, הפסד נטו בסך של 61 מיליון ש"ח, חלק החברה בהפסד נטו 39 מיליון ש"ח, המתייחס לירידת ערכה של הלוואה שהעניקה החברה ל-IDBG והתאמתה לשוויה ההוגן לתום השנה.

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

4. IDBG (המשך)

הסכם מכירה (המשך)

במועד השלמת העסקה נכסים ובניין רשמה בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2022, רווח ממימוש נכסי IDBG בסך של 120 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 76 מיליון ש"ח, המשקף את ההפרש בין התקבול נטו שהתקבל מ-IDBG לבין ערכה בספרי נכסים ובניין של ההשקעה ב-IDBG. זקיפת הרווח האמור, מיוחסת בין היתר לאופן הטיפול החשבונאי בהשקעה ב-IDBG בהתאם להוראות יישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 (IAS 28), כאמור בבאור 5.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

בנוסף, במועד השלמת העסקה, נכסים ובניין זקפה ברבעון הראשון של שנת 2022 הפסד בסך של 156 מיליון ש"ח, חלק החברה בהפסד 99 מיליון ש"ח, בגין מימושן של יתרת קרנות בחובה, מתרגום של פעילות חוץ ("קרנות תרגום"). להפסד כאמור ממימושן של קרנות התרגום אין השפעה על ההון המיוחס לבעלים של החברה.

5. בניה למגורים בישראל

בהמשך לאמור בבאור 3.ז.ב.1. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר החלטת דירקטוריון נכסים ובניין להורות להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין בפעילותה בתחום הבניה למגורים בישראל, כולן או חלקן, מוצגות חלק מפעילויות הבניה למגורים בישראל, אשר בכוונת נכסים ובניין לממשן, בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרס 2022, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

בחודש פברואר 2022, פרסמה חברה בת בבעלותה המלאה של נכסים ובניין ("חברת הבת") הזמנה להציע הצעות לרכישת מלוא זכויותיה בעתודות קרקע לרבות בייעוד למגורים סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, שבהן מחזיקה נכסים ובניין באמצעות חברת הבת, בכ- 46% מהזכויות (בחטיבת קרקע בשטח של כ- 27 דונם (חלקה של חברת הבת כ- 13 דונם; "הקרקע"). ביום 7 במרס 2022, אישר דירקטוריון נכסים ובניין את התקשרותה (באמצעות חברת הבת) בהסכם מכר ("הסכם המכר") עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם הקרקע, במצבה AS IS, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ ("התמורה").

התמורה תשולם בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של 69 מיליון ש"ח (המהווה כ-20% מהתמורה) שולם במועד חתימת הסכם המכר בנאמנות לב"כ חברת הבת; והתשלום השני בסך של 278 מיליון ש"ח (המהווה כ-80% מהתמורה) ישולם במועד מסירת הקרקע לידי חברת הבת. ההתקשרות בהסכם המכר וכניסתו לתוקף מותנים בהתקיימות תנאים מתלים, שעניינם רישומה של חברת הבת בלשכת רישום המקרקעין כבעלים בקרקע, וזאת לאחר עדכון כנדרש ברשות המסים של העברות מנאמן לנהנה בהתאם להוראות סעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("התנאי המתלה"), וזאת עד לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים בתוך פרק הזמן הנ"ל, חברת הבת תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה בפרק זמן נוסף של עד 90 ימים נוספים.

בהתאם להסכם המכר כאמור, השלמת העסקה ומסירת החזקה בקרקע יבוצעו עד לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה בפועל, אך לא פחות מ- 60 ימים ממועד חתימת הסכם המכר. בגין העסקה, צפויה נכסים ובניין לרשום במועד השלמת העסקה רווח (לאחר מס) בסך של כ- 261 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח הצפוי 165 מיליון ש"ח.

מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל אי-התקיימותו של התנאי המתלה או בשל גורמים שאינם תלויים בחברת הבת, לרבות בשל הפרת הוראותיו של הסכם המכר על-ידי הרוכש.

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

ב. פעילות מופסקת - מגדל HSBC

1. הסכם מכירה

ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל HSBC. לשם כך, התקשרה נכסים ובניין, בחודש ספטמבר 2021 עם בנקאי השקעות נדל"ן, אשר ליווה את נכסים ובניין בהליך בחינה ומכירה של מגדל HSBC. ביום 2 בדצמבר 2021 התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה) בהסכם מכר ("הסכם המכר") למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה במגדל, במצבו כפי שהוא (AS IS), בכפוף לפרעון הלוואה מ- J.P. Morgan Chase Banke, N.A. ("בנק אמריקאי"), שיתרתה ליום 31 במרס 2022 הינה בסך של כ-376 מיליון דולר, לרוכשת שהינה צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין, וזאת בתמורה כוללת של 855 מיליון דולר ("התמורה"), כפוף להתאמות כפי שנקבעו בהסכם המכר. בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, הפקידה הרוכשת בידי נאמן, על חשבון התמורה, פיקדון קשיח (בלתי הדיר) בסך של 35 מיליון דולר. בהתאם להוראותיו של הסכם מכירת מגדל HSBC, מועד השלמת העסקה צפוי היה לחול ביום 16 במאי 2022 (לאחר דחיה של 14 יום בהסכמת נכסים ובניין, בד בבד להפקדת הפיקדון בסך 35 מיליון דולר בחשבון נכסים ובניין). במועד השלמת העסקה כאמור, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הרוכשת לא השלימה את העסקה, בהתאם להוראות הסכם המכר ולפיכך העסקה כאמור לא הושלמה. בהתאם להוראות הסכם המכר הפיקדון שהפקידה הרוכשת בסך של 35 מיליון דולר, יישאר בידי נכסים ובניין.

נכסים ובניין תבחן בעתיד אפשרויות למימוש המגדל, בהתאם לתנאי השוק, במחיר ובתנאים שייראו נכונים לנכסים ובניין.

לאור הסכם המכר למימוש המגדל כאמור, שהיה בתוקף ליום 31 במרס 2022, ולאור כוונת נכסים ובניין להמשיך לבחון אפשרויות למימוש, מוצגת פעילות מגדל HSBC, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2022, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022, סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021, תואמו למפרע מחדש, על מנת להציג גם את הפעילות של מגדל HSBC בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

בחודש מאי 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ-63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. התפוסה במגדל כאמור עומדת במועד פרסום הדוח על 99%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיותר בשיעור גבוה גם בשלוש השנים הקרובות.

כאמור בבאור 12.ב.1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, יתרת קרן ההלוואה, שניתנה על-ידי בנק אמריקאי למגדל HSBC כאמור, עומדת לפרעון בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה, ביום 1 ביולי 2022. בסמוך למועד פרסום הדוח, נכסים ובניין במגעים עם הבנק האמריקאי למחזור ההלוואה האמורה.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת (המשך)
 ב. פעילות מופסקת - מגדל HSBC (המשך)

2. להלן פירוט תוצאות פעילות מופסקת מגדל HSBC

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ⁽¹⁾	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
241	62	59
-	-	5
11	-	-
1	-	-
253	62	64
114	28	25
145	-	-
-	4	2
66	17	16
325	49	43
(72)	13	21
(24)	-	(4)
(96)	13	17
(57)	10	11
(39)	3	6
(96)	13	17
(23)	31	13
(17)	12	8
(40)	43	21

הכנסות
 מכירות ושירותים
 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הכנסות אחרות
 הכנסות מימון

הוצאות
 עלות המכירות והשירותים
 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הוצאות אחרות
 הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה

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

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקת
 מיוחס ל:
 בעלים של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה סעיף ב.1. לעיל.

3. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות המופסקת מגדל HSBC:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 ⁽¹⁾	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
153	48	39
(33)	(11)	(11)
(81)	(13)	(13)
39	24	15

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת

⁽¹⁾ תואם למפרע, בשל הצגת פעילות מגדל HSBC במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה סעיף ב.1. לעיל.

באור 10 - פרופורמה גב-ים

א. כללי

דוחות פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 38 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ומתייחסים לרכישת השליטה בגב-ים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בבאור 5.א.1. ו-2. לעיל. עסקת הרכישה מהווה צירוף עסקים מהותי המצריך הצגת דוחות פרופורמה כהגדרתם בתקנות לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.

ב. הנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה ליום 31 במרס 2022 ואת תוצאות הפעולות של החברה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס 2022 ו-2021 ולשנת 2021, בהנחה שעסקת גב-ים כאמור לעיל, נעשתה כבר ביום 1 בינואר 2019 ("מועד תחילת הפרופורמה"). נתוני הפרופורמה כוללים את רכישת 5% מזכויות ההצבעה בגב-ים במסגרת הצעת הרכש, שהושלמה בחודש מרס 2022, כאמור בבאור 3.א.1.א.2. לעיל והרכישה הצפויה של 37.22% ממניות גב-ים מהחברה בבעלות והשליטה של מר פרנקל ("הרכישה הצפויה"), כאמור בבאור 3.א.1.א.1. לעיל, כך שנכסים ובניין מחזיקה לצורך דוח פרופורמה זה, בכ-86.73% מהונה המונפק של גב-ים, ממועד תחילת הפרופורמה. נתוני פרופורמה, מעצם טבעם, מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה כי הם בהכרח משקפים את תוצאות הפעילות, המייצגות ואו העתידיות של החברה בתקופות העוקבות.

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

- (1) הדוחות הכספיים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים ליום 31 במרס 2022 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס 2022 ו-2021 ולשנת 2021, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) הדוח על המצב הכספי פרופורמה של החברה ליום 31 במרס 2022 נערך תחת ההנחה כי הרכישה הצפויה בוצעה ביום 31 במרס 2022. דוחות רווח והפסד פרופורמה נערכו תחת ההנחה כי עסקת הרכישה בוצעה ביום 1 בינואר 2019. דוחותיה של גב-ים אוחדו במסגרת הדוחות הכספיים של החברה, החל מיום 8 במרס 2022 ולכן, הדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 במרס 2022 כולל התאמות פרופורמה בגין חלק החברה ברכישה הצפויה של 37.22% ממניות גב-ים.

ג. התאמות הפרופורמה:

הטיפול החשבונאי שנקטה החברה בהשקעה בגב-ים בתקופות הדיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים: בדוחות רווח והפסד של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 ובשנת 2021, ולתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 8 במרס 2022 (מועד העלייה לשליטה), הוצגה פעילות גב-ים בהתאם לשיטת השווי המאזני ונכללו בדוחות רווח והפסד המאוחדים רווחי אקוויטי בגין השקעה זו. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022, אוחדה פעילות גב-ים בדוחותיה הכספיים של החברה, החל מיום 8 במרס 2022, וחלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה הינן בשיעור 50.49%.

התאמות שבוצעו לצורך הפרופורמה:

במסגרת דוחות רווח והפסד פרופורמה, בוטלו רווחי האקוויטי, שנרשמו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021, לשנת 2021 ובתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 8 במרס 2022, מועד העלייה לשליטה. החל מיום 8 במרס 2022 ועד ליום 31 במרס 2022 תוצאותיהן של גב-ים אוחדו במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

יצוין, שבמסגרת דוחות רווח והפסד פרופורמה, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022, בוטל הרווח מעלייה לשליטה בגב-ים, כתוצאה מהשלמת הצעת הרכש בסך 851 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 538 מיליון ש"ח.

(1) עודפי עלות:

הפחתת עודף עלות הרכישה, לתקופה מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, חושבה על-פי אומדן אורך החיים של עודפי העלות ליום הרכישה, בהתאם לעבודת הערכה ארעית להקצעת התמורה שבוצעה, כאמור בבאור 3.א.1.א.2. לעיל.

(2) נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה של גב-ים שבשימוש חברות הקבוצה (28 מיליון ש"ח), מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022 כרכוש קבוע. בדוחות רווח והפסד פרופורמה בוטלו בתקופות הדיווח, שערכי הנדל"ן להשקעה, שנרשמו בדוחותיה הכספיים של גב-ים, שבשימוש חברות הקבוצה.

באור 10 - פרופורמה גב-ים (המשך)

ג. התאמות הפרופורמה (המשך)

(3) עלות הרכישה מומנה כדלקמן:

- א. סך של 200 מיליון ש"ח באמצעות קבלת הלוואה מגורם מוסדי (ראה באור 3.א.1.ג.2. לעיל). ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 3%;
- ב. סך של 800 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים;
- ג. סך של 465 מיליון ש"ח ממקדמה ששולמה וסך של 896 מיליון ש"ח ממקורותיה העצמיים של נכסים ובניין;
- ד. הונח כי יתרת עלות הרכישה בסך 643 מיליון ש"ח מומנה ממכירת הנכסים המניבים בארץ (265 מיליון ש"ח) ומהכנסות לקבל ממכירת פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (378 מיליון ש"ח), כאמור בבאור 9 לעיל. בדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 במרס 2022 יתרת עלות הרכישה ממכירת הנכסים המניבים בארץ כאמור, קוזה מיתרת הנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה;
- ה. בדוחות רווח והפסד פרופורמה נכללו הוצאות מימון רעיוניות לפי הריבית האפקטיבית של האשראי שנלקח לצורך דוח הפרופורמה בגין מלא סכום עלות הרכישה, על מנת לשקף בדוחות את ההשפעה אילו גיוס עלות הרכישה כאמור נעשה ביום 1 בינואר 2019.

(4) הון המיוחס לבעלים:

הון המיוחס לבעלים של החברה בדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 במרס 2022, כולל את השלמת רכישת מניות פרנקל - עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה, טופלה כעסקה הונית - ההפרש בין תמורת העסקה (הכוללת התאמות למחיר העסקה, כאמור בבאור 3.א.1.ג.2. לעיל, בגין הדיבידנד שחילקה גב-ים ברבעון הראשון של שנת 2022 והתאמות ל-FFO של גב-ים, לתקופה מיום 9 בספטמבר 2021 ועד ליום 31 במרס 2022) לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה (הכולל את חלק נכסים ובניין הנרכש בשווין ההוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה), בסך 28 מיליון ש"ח בחובה, חלק החברה 18 מיליון ש"ח, אשר נזקף (החלק המיוחס לחברה כאמור) לחלק הבעלים של החברה בהון, לקרן הון בזכות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 10 - פרופורמה גב-ים (המשך) דוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה (בלתי מבוקר)	לפני אירוע הפרופורמה
מיליוני ש"ח		
567	-	567
196	-	196
236	-	236
834	-	834
1,833	-	1,833
10,635	-	10,635
164	-	164
71	-	71
425	-	425
4	-	4
7,499	-	7,499
22,464	-	22,464
299	-	299
841	(465)	1,306
430	(378)	808
28	-	28
1,057	-	1,057
252	-	252
53	-	53
2,837	(265)	3,102
2,608	(896)	3,504
8,405	(2,004)	10,409
30,869	(2,004)	32,873
810	-	810
4,132	(18)	4,150
(2,774)	-	(2,774)
2,168	(18)	2,186
5,236	(2,986)	8,222
7,404	(3,004)	10,408
13,234	-	13,234
1,574	1,000	574
562	-	562
14	-	14
36	-	36
1,771	-	1,771
25	-	25
44	-	44
17,260	1,000	16,260
2,312	-	2,312
255	-	255
205	-	205
945	-	945
869	-	869
1	-	1
47	-	47
118	-	118
1,453	-	1,453
6,205	-	6,205
30,869	(2,004)	32,873

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 מס נדחים
נכסים בלתי מוחשיים

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

סך הכל נכסים

הון
הון מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
התחייבויות בגין חכירות
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
הפרשות
התחייבויות מס נדחות
הטבות לעובדים
התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות

התחייבויות שוטפות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
אשראי מתאגדים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
ומאחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
זכאים ויתרות זכות
ספקים
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
התחייבויות מס שוטפות
הפרשות
התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

סך הכל הון והתחייבויות

באור 10 - פרופורמה גב-ים (המשך)
ה. דוחות רווח והפסד מאוחדים

דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים ⁽¹⁾	לפני אירוע הפרופורמה
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
1,653	-	123	1,530
(2)	(46)	2	42
10	(851)	-	861
140	-	105	35
19	-	-	19
56	-	1	55
1,876	(897)	231	2,542
1,160	-	26	1,134
2	-	-	2
175	-	3	172
115	-	7	108
43	-	-	43
3	-	-	3
246	15	40	191
1,744	15	76	1,653
132	(912)	155	889
23	(2)	(32)	57
155	(914)	123	946
17	-	-	17
172	(914)	123	963
27	(560)	41	546
145	(354)	82	417
172	(914)	123	963

ה כנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליות ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

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

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

⁽¹⁾ הנתונים הינם לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 8 במרס 2022, מועד העליה לשליטה.

באור 10 - פרופורמה גב-ים (המשך)
ה. דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)

דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים	לפני אירוע הפרופורמה
(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח			
1,665	-	152	1,513
2	(64)	3	63
60	-	-	60
205	-	198	7
29	-	-	29
87	-	2	85
2,048	(64)	355	1,757
1,179	-	27	1,152
1	-	-	1
173	-	2	171
121	-	9	112
19	-	-	19
185	15	43	127
1,678	15	81	1,582
370	(79)	274	175
(89)	(3)	(63)	(23)
281	(82)	211	152
13	-	-	13
294	(82)	211	165
158	(132)	197	93
136	50	14	72
294	(82)	211	165

הכנסות

מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות

עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה

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

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

באור 10 - פרופורמה גב-ים (המשך)
ה. דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים	לפני אירוע הפרופורמה
(מבוקר) מיליוני ש"ח			
6,027	-	(1)649	5,378
(82)	(444)	23	339
186	(71)	71	186
1,846	(5)	1,266	585
241	-	-	241
123	-	7	116
8,341	(520)	2,016	6,845
4,181	-	(1)132	4,049
4	-	-	4
701	-	12	689
504	-	37	467
41	-	-	41
33	-	-	33
920	58	219	643
6,384	58	400	5,926
1,957	(578)	1,616	919
(505)	7	(356)	(156)
1,452	(571)	1,260	763
(96)	-	-	(96)
1,356	(571)	1,260	667
516	(842)	1,092	266
840	271	168	401
1,356	(571)	1,260	667

ה כ נ ס ו ת
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

ה ו צ א ו ת
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח נקי (הפסד) לשנה

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

(1) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, שבוצעה בדוחות הכספיים של גב-ים.

באור 11 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות התקשרות נכסים ובניין עם גורם מוסדי, בחודש אפריל 2022, בהסכם לנטילת הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח, ראה באור 3.א.1.ג.2. לעיל.
- ב. לפרטים אודות אי השלמת העסקה למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של נכסים ובניין במגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק, ראה באור 9.ב.1. לעיל.
- ג. בחודש מאי 2022 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2021, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, מניות בכורה, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, לאגרות חוב וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.
- ד. שער החליפין של הדולר עלה בתקופה שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד בסמוך למועד פרסום הדוח בשיעור של כ- 5.8%. במידה ושערו של הדולר לא ישתנה עד סוף הרבעון השני של שנת 2022, החברה צפויה לרשום גידול בהון המיוחס לבעלים לתקופה של הרבעון השני של שנת 2022 בסך של 30 מיליון ש"ח; גידול בגין קרנות הון מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ בסך של 48 מיליון ש"ח; רווח בגין שערך נכסים בסך 11 מיליון ש"ח והפסד בגין עסקאות הגנה בסך 29 מיליון ש"ח.
- ה. בחודש מאי 2022 אשררה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה ilBBB/Stable, עם תחזית יציבה.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

4

נתונים כספיים מתוך הדוחות
הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לתאגיד עצמו

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 31 במרס 2022

(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 ד' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

חלק ד' - 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
5	 2 - השקעות בחברות מוחזקות
6	 3 - הכנסות והוצאות מימון
7	 4 - ארועים בתקופת הדוח
7	 5 - תביעות והתחייבויות תלויות



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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. 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 273 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2022, ואשר חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על-ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
24 במאי 2022

31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	31 במרס 2021 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)	מידע נוסף	
3,534	3,146	4,246	2	נכסים שאינם שוטפים
50	31	29		השקעה בחברות מוחזקות
14	15	16	.ג.4	השקעות אחרות
-	-	28	.ג.4	נכסי זכויות שימוש
2	2	2		נדל"ן להשקעה
				רכוש קבוע
3,600	3,194	4,321		
204	104	192		נכסים שוטפים
7	9	7		השקעות שוטפות
565	1,393	589		חייבים ויתרות חובה
776	1,506	788		מזומנים ושווי מזומנים
4,376	4,700	5,109		סך הכל נכסים
810	810	810		הון
4,029	4,048	4,150		הון מניות
(3,321)	(3,493)	(2,774)		קרנות הון
1,518	1,365	2,186		יתרת הפסד
2,317	2,679	2,324		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
14	14	33	.ג.4	התחייבויות שאינן שוטפות
2,331	2,693	2,357		אגרות חוב
				התחייבויות בגין חכירות
511	587	514		התחייבויות שוטפות
15	53	48		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1	2	4	.ג.4	זכאים ויתרות זכות
527	642	566		התחייבויות בגין חכירות
4,376	4,700	5,109		סך הכל הון והתחייבויות
ברוך יצחק סמנכ"ל כספים	דורון כהן מנכ"ל	צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון		

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 24 במאי 2022

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

רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	מדיד נוסף
2021 (מבוקר)	2021 (בלתי מבוקר)	2022 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
488	133	599
20	-	-
-	-	1
1	-	-
13	8	-
522	141	600
28	7	6
228	41	50
256	48	56
266	93	544
-	-	2
266	93	546

הכנסות
חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו
רווח מממשות ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
הכנסות שכירות
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון

רווח לפני מיסים על הכנסה
הכנסות מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח
2021 (מבוקר)	2022 (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח
266	93	546
-	-	3
(1)	-	1
(1)	-	4
(26)	41	117
(27)	41	121
239	134	667

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

מרכיבים של רווח כולל אחר

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס

שערך נכס זכות שימוש שהועבר לנדל"ן להשקעה
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועבר לרווח והפסד

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

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח נקי כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)	2022 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
266	93	546
(488)	(133)	(599)
9	-	4
(20)	-	-
-	-	(2)
215	33	50
(284)	(100)	(547)
(1)	(1)	1
1	(2)	-
1	-	-
1	(3)	1
(17)	(10)	-
(95)	-	25
4	-	-
(91)	-	25
(154)	-	-
(510)	-	-
(62)	-	-
(1)	-	-
(2)	(1)	(1)
(729)	(1)	(1)
(837)	(11)	24
2	4	-
1,400	1,400	565
565	1,393	589

תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
רווח ממימוש ועליית ערך השקעות, נכסים ודיבידנדים, נטו
הכנסות מסים על ההכנסה, נטו
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות
פחת והפחתות

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

השקעות שוטפות, נטו
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים לפעולות מימון

ריבית ששולמה והוצאות הנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הלוואה לחברה בת
פרעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה (ירידה) במזומנים שווי מזומנים
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

מידע נוסף

1. כללי

א. אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2022 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרס 2022.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות באופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה.

בסעיף זה - "חברות מוחזקות" משמען כהגדרתן בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, אשר אושרו ביום 22 במרס 2022 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים

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

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

2. השקעות בחברות מוחזקות

א. לפרטים אודות השווי המאזני בספרי החברה ושווי שוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים אודות שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)

3. הכנסות והוצאות מימון א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח הפסד

10	4	-
1	-	-
2	4	-
13	8	-

שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים
הלוואות וחייבים ומכשירים פיננסיים בעלות מופחתת
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
אחר

רווח נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ
סך הכל הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

189	41	41
38	-	-
1	-	1
-	-	8
228	41	50

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות כולל
הפחתת הוצאות נדחות
הפסד בגין החלפת סדרות אגרות חוב
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין חכירות מימוניות
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח
הפסד

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
סך הכל הוצאות מימון

4. ארועים בתקופת הדוח

- א. בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול לאיחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין, ובכלל זה, בין היתר, מינוי נושאי משרה משותפים לכהונה בשתי החברות וחלוקת העלויות בין החברה ונכסים ובניין. בחודש ינואר 2022, התקשרו החברה ונכסים ובניין בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), לפיו תספק דסק"ש לנכסים ובניין שירותים משותפים שונים לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2021. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.31. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר דורון כהן, מנכ"ל דסק"ש, לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, ועל מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 (או במועד מוקדם יותר, שעליו תודיע דסק"ש). בד בבד, החליט דירקטוריון דסק"ש לפעול למינוים של ה"ה כהן ומשען-זכאי למינוים בתפקידים אלה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתם בתפקידיהם אלה בדסק"ש (מינויים אשר אושרו ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). בחודש אפריל 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרו האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין את תנאי כהונתם והעסקתם. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, כאמור בבאור 3.1.ב.5. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים, במועד אישור האסיפות הכלליות כאמור, הינו 2.8 מיליון ש"ח ו-3.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.4. לדוחות הכספיים.
- ג. החברה שוכרת משרדים בפרוייקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב, על-פי הסכם שכירות, שבו התקשרה החברה עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2019 וסיומה עם תום 15 שנים עם אפשרות לשתי תקופות אופציה (כ-5 שנים כל אחת) ("הסכם השכירות"). השכירות מטופלת בדוחות הכספיים, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מס' 16 (IFRS-16), חכירות, ובהתאם מכירה החברה בדוח על המצב הכספי הנפרד בנכסי זכות שימוש והתחייבויות חכירה ובדוח רווח והפסד הנפרד בהוצאות פחת והוצאות מימון בגין החכירה.
- לצורך צמצום הוצאות השכירות כאמור, התקשרה החברה בחודש ינואר 2022, בהסכם עם צד שלישי להשכרת חלק מן השטחים, הנכללים בהסכם השכירות, בשכירות משנה לתקופה של 5 שנים. שכירות המשנה מטופלת בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 (IAS-40), נדל"ן להשקעה, ובהתאם מכירה החברה בגין שכירות המשנה בדוח על המצב הכספי בנכס נדל"ן להשקעה ובדוח רווח והפסד בהכנסות שכירות ושערוך נדל"ן להשקעה.
- הפרש נטו במעבר בין נכס זכות שימוש בגין החכירה לנדל"ן להשקעה, נזקף לרווח כולל אחר בסך של 3 מיליון ש"ח.

5. תביעות והתחייבויות תלויות

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

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

5

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 הראשון של שנת 2022

(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. דורון כהן - מנכ"ל;
2. ברוך יצחק - סמנכ"ל כספים;
3. חיים טבון - סמנכ"ל חשבונות;
4. לאריסה כהן - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת חברה;
5. אורי גיאנו - חשב.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

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

יובהר כי הדירקטוריון והנהלת התאגיד בחנו, בין היתר, גם את השלכות משבר הקורונה על הבקרה הפנימית, לרבות בחינת קיומם של סיכונים חדשים וכן בחינת איכות וחוזק הבקורות הפנימיות של התאגיד הקשורות לדיווח הכספי והגילוי. מסקנת הבחינה היא כי אין באירוע זה כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנכ"ל
לרבעון הראשון של שנת 2022
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, דורון כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 ("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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2021 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.

דורון כהן
מנכ"ל

24 במאי 2022

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון הראשון של שנת 2022
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 ("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 הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2021 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

24 במאי 2022

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2022

6

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

DIC

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 24 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2022 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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