

2022

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 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
SEPTEMBER 30, 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

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 מדף של החברה מחודש מאי 2022

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 24 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-112986), ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2022 בנושא הערכת שווי של מגדל HSBC, המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובנין ליום 30 ביוני 2022, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-086151). כמו-כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.
3. פרטים בדבר עבודה כלכלית ארעית ליום 8 במרס 2022 בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של מניות גב-ים (PPA) בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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	 <u>פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה</u>	.1
1-2	 <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u>	.2
1-2	 <u>2.1 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")</u>	
2	 <u>2.2 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")</u>	
3	 <u>תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים</u>	.3

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

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

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 30 בספטמבר 2022.
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2021 שפורסם ביום 22 במרץ 2022 (מספר אסמכתא 028200-01-2022).
- "דוח תיאור עסקי התאגיד" או "חלק א'" - דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021, הכלול בחלק א' לדוח הדוח התקופתי.

בהתאם לתקנה 39א לתקנות הדיווחים, להלן יובא פירוט בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי, ושחלו מאז פרסומו. העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השלישי של שנת 2022, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד) הכלול בדוח הרבעוני של החברה לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, שפרסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא 086175-01-2022) ("הדוח לרבעון השני של שנת 2022"), וכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק מהמידע הכלול בחלק א' זה ניתן למען שלמות התמונה הכוללת, אך אין הדבר מלמד בהכרח כי המידע הינו מהותי מנקודת מבטה של החברה. העדכונים להלן מובאים על-פי סדר הסעיפים בדוח תיאור עסקי התאגיד. יצוין כי למונחים בחלק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

נגיף הקורונה - (סעיף 3.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד)

לפרטים אודות השלכות משבר הקורונה על פעילות החברה, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

2. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (פרק ג' בדוח תיאור עסקי התאגיד)

2.1 נכסים ובניין

הסכם למכירת מקרקעין סמוך למלון מנדרין

בהמשך לאמור בסעיף 10 בחלק א' לדוח התקופתי בקשר עם הסכם בו התקשרה חברה בת של נכסים ובניין למכירת מקרקעין סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, ביום 10 באוגוסט 2022 התקיים התנאי המתלה בהסכם והסכם המכר נכנס לתוקפו. בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה חברת הבת של נכסים ובניין לידיה את מלוא התמורה בעסקה, ועסקת המכר הושלמה. לפרטים נוספים, ראה באור 9.א.5. 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	רבעון שני שנת 2022	רבעון שלישי שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובניין בנכס - 100%)
855	855	750	720	שווי הנכס (במיליוני דולר)
40	10.3	8.2	10.2	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
(47)	1.5	(95.6)	(29)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני דולר)
99	99	99	96	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.6	4.8	4.9	5.4	שיעור תשואה בפועל שנתי (%)
74	74	74	74	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר)
94	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)

תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)

2.1

נכסים ובניין (המשך)

מגדל HSBC (המשך)

- במהלך תקופת הדוח נכסים ובניין בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל או עד לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, לפי המוקדם מבניהם ("תקופת הבלעדיות" ו-"הסכם הבלעדיות", בהתאמה). במהלך תקופת הבלעדיות יהיה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם נכסים ובניין בהסכם לרכישת המגדל שתנאיו סוכמו עקרונית בין הצדדים באופן בלתי מחייב.
- מובהר, כי למועד הדוח אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור אכן ייחתם בתום תקופת הבלעדיות, או לגבי נוסחו הסופי של הסכם המכירה, או באשר לתנאיו של הסכם כאמור, וכן אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור, ככל שייחתם, אכן יושלם. לפרטים נוספים, ראה באור 9.ב.1. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.8.12.6 בחלק א' לדוח התקופתי, בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על כך שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, צפוי להתפנות שטח של כ- 4.6 אלפי מ"ר, שמאוכלס על-ידי מספר דיירים, שלא הודיעו על חידוש חוזה השכירות. נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על כ- 96% ונכסים ובניין מנהלת מגעים מול שוכרים חלופיים לשטחים שהתפנו.
- לפרטים בדבר עדכון השווי ההוגן של המגדל לסך של 720 מיליון דולר, ברבעון השלישי של שנת 2022, בהתאם לאינדיקציה למחיר אותו ניתן לקבל בגין המגדל, שהתקבלה במסגרת מגעים שמנהלת החברה, בקשר עם מכירתו, ובהתחשב בהערכת שווי שבוצעה ברבעון השני של שנת 2022, ראה באור 9.ב.3. לדוחות הכספיים.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובניין

- בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה נכסים ובניין התקשרות עם תאגיד פיננסי בהסכם לנטילת הלואה בסך של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.ב.4. לדוחות הכספיים.
- בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרוייקט נחלת יהודה. לפרטים נוספים, ראה באור 11.ד. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

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

2.2

סלקום

הסכם שיתוף פעולה תשתיות פאסיביות

בהמשך לאמור בסעיף 8.22.3 לחלק א' לדוח התקופתי, בדבר התקשרות סלקום בהסכם מסגרת להרחבת פעילות שיתוף התשתיות הפסיביות באתרים סלולריים עם פלאפון ופי.איי.איי נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת ("הסכם השיתוף") (האחרונה הוחלפה בהמשך על-ידי פרטנר תקשורת בע"מ והוט מובייל תקשורת בע"מ), ביום 16 באוגוסט 2022, נתן משרד התקשורת את אישורו להסכם השיתוף, כך שבידי סלקום כל האישורים הנדרשים לפי דין לשם ביצוע השיתוף בהתאם להסכם השיתוף.

מימון

בחודש ספטמבר 2022 ביצעה סלקום הנפקה של אגרות חוב (סדרה יג') בסך 395 מיליון ערך נקוב, בתמורה לסך כולל נטו של 391 מיליון ש"ח (סכום ברוטו של 395 מיליון ש"ח), בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.73%. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2.ה. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 2.ב.5. לדוחות הכספיים.

הסכם למכירת אפסילון

בהמשך לאמור בסעיף 18 לחלק א' לדוח התקופתי בדבר יעדיה של החברה והתוכנית האסטרטגית שלה, בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%). לפרטים נוספים, ראה באור 6.א.9. לדוחות הכספיים.

מימון

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח עמדה רמת המינוף¹ של דסק"ש על כ-62% ו-64%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת² למועדים האמורים הינה כ-60% ו-66%, בהתאמה.

הליכים משפטיים

- בהמשך לאמור בסעיף 17 לחלק א' לדוח התקופתי, בקשר עם בקשה לאישור תביעה נגזרת בשם החברה אשר הוגשה נגד דירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו בחברה בשנים 2010-2011, בעלי מניות מסוימים בחברה ורואי החשבון המבקרים שלה (והכל בתקופה הרלוונטית), בנוגע להצעת רכש שביצעה החברה למניות שופרסל בע"מ ("שופרסל"), אשר העלתה את החזקתה של החברה במניות שופרסל, ולחלוקות דיבידנדים עליהן הכריזה החברה לאחר מכן בשל היותן (על-פי הנטען) חלוקות אסורות משום שלא עמדו במבחן הרווח, ובהמשך לבקשת הצדדים לאישור הסכם שהושג בין הצדדים לסיום ההליך המשפטי ("הסדר הפשרה"), ביום 14 בנובמבר 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה ונותן לו תוקף של פסק דין, תוך שהוחלט, בין היתר, על הפחתת שכר הטרחה לבאי כוחם של המבקשים.
- במסגרת הסדר הפשרה, כפי שאושר, בין היתר ובתמצית, נקבע, כי לשם סילוק מלא ומוחלט וסופי של התובענה, ללא צו להוצאות (על כל עילותיה, וויתור של כלל הצדדים, לרבות החברה, על כל טענה או עילת תביעה או זכות העומדת להם האחד כלפי רעהו), ישולם למבקשי האישור ולבאי כוחם סכום כולל וסופי של 1.2 מיליון ש"ח, בהתאם לחלוקה בהסדר הפשרה, שאינה כוללת את החברה (קרי - החברה אינה עתידה לשלם את הסכום האמור או חלקו ולא תהא זכאית לקבלו). בכפוף ליישום הסדר הפשרה, התובענה הסתיימה.
- לפרטים בדבר תביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, ראה באור 1.ב.5. לדוחות הכספיים.

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

SEPTEMBER 30, 2022

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

DIC

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד

5-30	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1.
5-9	1.1 כללי	
9	1.2 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי 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	
12	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
12-19	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
20	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
20	1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)	
21	1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
22	1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
23-30	1.11 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
23-26	1.11.1 מגזר חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין")	
27-28	1.11.2 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
29-30	1.10.3 מגזר מהדרין בע"מ ("מהדרין")	
31-32	2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	
32	3. ממשל תאגידי	
32	4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	
32	4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
32	4.2 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
33-34	נספח א' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה	
35-37	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי של שנת 2022 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") 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 ("דוח הדירקטוריון לשנת 2021" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה), כפי שנכללים בדוח התקופתי.

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

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

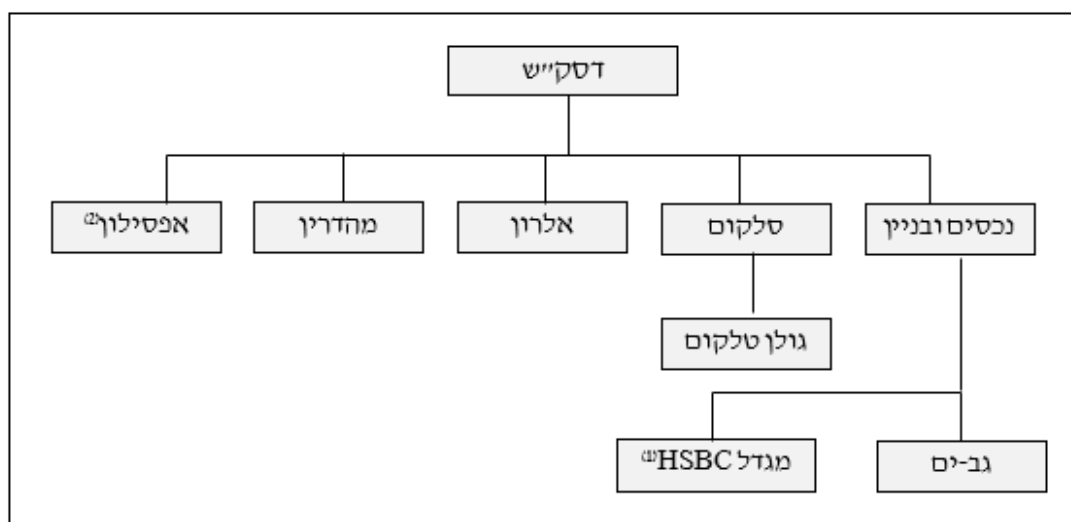
החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013) ("חוק הריכוזיות"), ובהתאם לא חלות על החברות הנשלטות על-ידיה, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק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

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

בחודש מרס 2022 השלימה חברה לנכסים ובנין בע"מ ("נכסים ובנין") (המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 63.18%) הצעת רכש מיוחדת שפרסמה לרכישת השליטה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") (רכישת 5% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים). בחודש יוני 2022 השלימה נכסים ובנין עסקה לרכישת מניות נוספות של גב-ים המהוות כ- 37.22% מההון המונפק והנפרע של גב-ים, ושיעור ההחזקה של נכסים ובנין עלה לכ- 86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובנין (63.2%), סלקום (35.7% בהון, 38.0% בהצבעה), אלרון (60.1%) ומהדרין (44.5%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2022³



(1) פעילות מופסקת.

(2) לפרטים בדבר התקשורת החברה למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%), ראה באור 6.א.9. לדוחות הכספיים.

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

1.1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד כללי

• החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון, 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. תזרימי 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 יכולת החברה והחברות המוחזקות שלה להפיק תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ממימוש החזקותיהן.

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

חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על-ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאנם מיוחסים הכלולים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 30 בספטמבר 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.

• במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 התרחשו אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, אשר כללו בין היתר, הופעה מחודשת של נגיף הקורונה בסין ועצירת חלק מהפעילות הכלכלית בה, המלחמה באוקראינה, נפילת הממשלה בישראל וכניסה, פעם נוספת, לתקופת "כלכלת בחירות" וכן עליית מחירי האנרגיה ומחירי ההובלה, אשר השפיעו באופן מכריע על רמות המחירים בעולם והביאו לעלייה חדה באינפלציה בארץ ובעולם.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

- בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-4.4%, עלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה על עלייה ביוקר המחיה. כלל הכנסותיהן של חברות הקבוצה בישראל מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של נכסים אלו. כמו-כן, החברה וחברות הקבוצה חשופות לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות חוב הצמודות למדד. על חלק מחשיפות כאמור, בוצעו עסקאות הגנה. מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה חדה בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2022 (מדד ידוע), בשיעור 5.2%, בהמשך לעליות מדד זה בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות הן ההשבתה הגלובלית של ייצור חומרי הבנייה בתקופת הקורונה, והתייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט ועליית מחירי האנרגיה. העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של חברות הקבוצה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שכלל ההסכמים בהם מתבצעת התקשרות עם קבלני ביצוע הינם צמודים למדד תשומות הבנייה.
- במהלך שנת 2022, עד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-3.25%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה העולה בשנת 2022 ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים.
- בהתאם להודעת בנק ישראל, כפי שפורסמה באתר בנק ישראל ביום 3 באוקטובר 2022⁴, במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת האינפלציה. לכן, בנק ישראל החליט להמשיך בתהליך העלאת הריבית. קצב העלאת הריבית ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה, זאת על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי מדיניות בנק ישראל. שיעור האינפלציה השנתית, בהתאם להודעה האמורה, צפוי להגיע לכ-4.6% בשנת 2022 וכ-2.5% בשנת 2023.
- כמו-כן, החל מסוף הרבעון הראשון של שנת 2022 ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים העלה הבנק הפדרלי בארה"ב את הריבית בארה"ב משיעור של 0%-0.25% ל-3.75%-4%. לפי התחזיות הריבית בארה"ב צפויה להגיע עד סוף שנת 2022 לשיעור של 4.25%-4.5%.
- בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022, עלה שער החליפין של הדולר בשיעור של 13.9% ו-1.2%, בהתאמה.
- שינויים קיצוניים במדד המחירים ו/או במדד התשומות לבניה, שאינם מגודרים במסגרת החוזים אל מול שוכרים בנכסים ו/או אל מול קבלנים המקימים את הנכסים, עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות הקבוצה. כמו-כן, עלייה בשיעורי הריבית במשק, תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים - מה שעשוי לפגוע בשוויים של הנכסים בספרי החברה בהתאם להערכות השווי. כמו-כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על מחיר גיוס החוב של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.
- לפרטים בדבר ריכוז השפעות עליית מדדים, ריביות ושער הדולר כאמור לעיל, ראה סעיף 2.4 להלן.
- בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה ותוצאותיה של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה.
- על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-20 לחלק א' לדוח התקופתי).

⁴ בנק ישראל - הודעות לעיתונות - הוועדה המוניתרית החליטה ב-03/10/2022 להעלות את הריבית ב-0.75% נקודות האחוז לרמה של 2.75% (boi.org.il).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

- רכישת 5% ורכישת 37.22% נוספים ממניות גב-ים - בחודש מרס 2022 רכשה נכסים ובניין 5% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים במסגרת הצעת רכש מיוחדת, בתמורה כוללת בסך של 440 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.א.3. לדוחות הכספיים.
- בחודש דצמבר 2021 התקשרה נכסים ובניין בהסכם לרכישת 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים בתמורה בסך של 3.1 מיליארד ש"ח, כפוף להתאמות. בחודש יוני 2022 הושלמה העסקה בתמורה לסך של 3.026 מיליארד ש"ח. בנוסף, בחודש אוגוסט 2022 העבירה נכסים ובניין למוכרת סכום נוסף בסך של 6.6 מיליון ש"ח, בגין תוספת הפרשי ה-FFO, לתקופה מחודש אפריל ועד מועד סגירת העסקה. שיעור החזקתה של נכסים ובניין עלה לכ- 86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.א.3. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור לעיל, בחודש ינואר 2022 נטלה נכסים ובניין הלוואה ראשונה מגורם מוסדי בסך של 450 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2022 נטלה נכסים ובניין הלוואה שניה מגורם מוסדי בסך של 200 מיליון ש"ח, ובחודש יוני 2022 נטלה נכסים ובניין מתאגיד בנקאי וגורמים מוסדיים הלוואה נוספת בסך של 950 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.1.א.3. לדוחות הכספיים.
- אי השלמת הסכם למכירת מגדל HSBC - בהתאם להוראותיו של הסכם למכירת 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, בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת לא השלימה את העסקה, ולפיכך העסקה כאמור לא הושלמה. בהתאם להוראות הסכם המכר, הפיקדון שהפקידה הרוכשת בסך של 35 מיליון דולר, נשאר בידי נכסים ובניין.
- בחינת אפשרויות למכירת מגדל HSBC - במהלך תקופת הדוח נכסים ובניין בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל או עד לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, לפי המוקדם מבניהם ("תקופת הבלעדיות"). במהלך תקופת הבלעדיות יהיה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם נכסים ובניין בהסכם לרכישת המגדל שתנאיו סוכמו עקרונית בין הצדדים באופן בלתי מחייב.
- מובהר, כי למועד הדוח אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור אכן ייחתם בתום תקופת הבלעדיות, או לגבי נוסחו הסופי של הסכם המכירה, או באשר לתנאיו של הסכם כאמור, וכן אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור, ככל שייחתם, אכן יושלם. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.9. לדוחות הכספיים.
- הלוואה למגדל HSBC - בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.ב.12. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל HSBC ("הבנק האמריקאי"), אשר מועד פירעונה היה ביום 1 ביולי 2022 ואשר יתרתה נכון למועד האמור הייתה בסך של 375 מיליון דולר, ביום 1 ביולי 2022, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Mezz I LP ותאגיד המוחזק במישרין על-ידיה, 452 Fifth Owners LLC וביחד - "חברות הנכס"), עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי, בהסכמי הלוואה ללא זכות חזרה (Non Recourse) לנכסים ובניין ו/או לחברות הנכס בסכום כולל של 385 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ב.9. לדוחות הכספיים.
- עדכון השווי ההוגן של מגדל HSBC - ברבעון השני של שנת 2022 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 750 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. ברבעון השלישי של שנת 2022 עדכנה נכסים ובניין את שווי של המגדל לסך של 720 מיליון דולר, וזאת בין היתר עקב שווי של המגדל שנקבע בהתאם לאינדיקציה למחיר אותו ניתן לקבל בגין המגדל, שהתקבלה במסגרת מגעים שמנהלת החברה, בקשר עם מכירתו, ובהתחשב בהערכת שווי שבוצעה ברבעון השני של שנת 2022. לפרטים נוספים, ראה באור 3.ב.9. לדוחות הכספיים.
- מכירת 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.
- מכירת 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.
- מכירת בית רומנו - בחודש יוני 2022, הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויותיה של נכסים ובניין ויתר בעלי המניות בחברה בת של נכסים ובניין ב"בית רומנו", נכס נדל"ן מניב, בתמורה כוללת בסך של 371 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין בתמורה בסך של 274 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.9. לדוחות הכספיים.

1. הסבירי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- **מכירת 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 בייעוד למגורים, סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2022, התקיים התנאי המתלה בהסכם והסכם המכר נכנס לתוקפו. בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה חברת הבת של נכסים ובניין לידיה את מלוא התמורה בעסקה, ועסקת המכר הושלמה. בגין העסקה, נכסים ובניין צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון הרביעי של שנת 2022 רווח נטו ממס בסך של 270 מיליון ש"ח, חלק החברה 170 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 5.א.9. לדוחות הכספיים.
- **בחינת מימוש החזקת החברה בסלקום ומימוש 9.9% ממניות סלקום** - ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים. בחודש אוגוסט 2022, מכרה החברה מניות סלקום, המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בעסקה מחוץ לבורסה, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
- **הסכם השבת מקרקעין באשקלון** - בקשר עם השבות של 266 דונם באזור אשקלון הכלולים בתוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1047 שהיו בשנת 2019, בחודש יולי 2022 נחתם בין חברה בת של מהדרין לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם נוסף להשבה של כ- 600 דונם נוספים במסגרת התוכנית. סכום הפיצוי הכספי הכולל, לו זכאית החברה הבת במסגרת ההסכם, עמד על 35 מיליון ש"ח. עד תום הרבעון השלישי של שנת 2022 התקבל סך של 23 מיליון ש"ח מסך התמורה. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.
- **הסכם למכירת קרטיהיל** - בהמשך לאמור בבאור 3.א.4. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכמים מחייבים שנחתמו בחודש יולי 2020 בין קרטיהיל אשר הוחזקה על-ידי אלרון, נכון ליום 30 ביוני 2022, בשיעור של 27% (כ- 25% בדילול מלא) ובעלי מניותיה, כולל אלרון, עם Bioventus LLC ("ביוונטוס"), שהינה בעלת מניות קיימת בקרטיהיל, להשקעה ואופציה למכירה של קרטיהיל, בחודש יוני 2022 חתמו הצדדים על תיקון להסכם המקורי. סך התמורה הכולל של העסקה נותר ללא שינוי בהשוואה להסכם המקורי, חלק אלרון יעמוד על סך כולל של עד 130 מיליון דולר, המורכב מתמורה בסך של 92.5 מיליון דולר שתבוצע בתשלומים (נושאי ריבית שנתית בשיעור של 8%) ותמורה מותנית בסך של 37.5 מיליון דולר. בחודש יולי 2022, הושלמה העסקה, בהתאם התקבלה התמורה המיידית בעסקה, חלק אלרון 33.5 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.
- **הסכם למכירת אפסילון** - לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%), בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 6.א.9. לדוחות הכספיים.
- **הסכם למכירת פרויקט נחלת יהודה** - בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין בהסכם מכר למכירת מלוא הזכויות בפרויקט נחלת יהודה. לפרטים נוספים, ראה באור 11.ד. לדוחות הכספיים.
- **איחוד פונקציות בדסק"ש ובנכסים ובניין** - בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון החברה 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 31.ב.1. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 4.א. לדוחות הכספיים.
- **סיום תפקידו של מר דורון כהן כמנכ"ל החברה** - ביום 30 ביוני 2022 מר דורון כהן, מנכ"ל החברה דאז, הודיע ליו"ר דירקטוריון החברה, כי לאור החלטת דירקטוריון החברה לבחון את מימוש החזקותיה בסלקום, מר כהן שוקל להוביל קבוצה, לקחת חלק או להשתלב באופן כזה או אחר בתהליך הרכישה. בהתאם, הודיע מר כהן כי לקראת סיום תפקידו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל נכסים ובניין, שתוכנן להתבצע בד בבד עם מינויו ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון נכסים ובניין, ביום 1 ביולי 2022, הוא מבקש שלא להתמנות לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה ונכסים ובניין.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

אירועים נוספים במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- מינוי גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית בדסק"ש ובנכסים ובניין - ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022. בד בבד, החליט דירקטוריון החברה לפעול למינויה של ה"ה משען-זכאי בתפקיד זה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתה בתפקיד זה בדסק"ש (מינוי אשר אושר ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). בחודש אפריל 2022 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה, כפי שעודכנו בחודש אוגוסט 2022. לפרטים נוספים, ראה באור ב.4. לדוחות הכספיים.

1.2 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ברווח נקי בסך של 642 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בסך של 156 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 43 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 1.10 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה⁵

שיעור החזקה בהון ליום 30 בספטמבר 2022	נתונים ברמת החברה				נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁶			
	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד)	
	לשלושה חודשים		לשלושה חודשים		לשלושה חודשים		לשלושה חודשים	
	שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח			
נכסים ובניין	63.2%	630	11,10,9,8,7	11,7	171	21	11,7	54
סלקום	35.7%	47	3	16	6	12	108	996
מהדרין	44.5%	13 (16)	7	13 (1)	(5)	62	(35)	108
אלרון ¹⁴	60.1%	159	6	15	(12)	11	10	265
אחרים		(4)	56	(5)	9	44	265	996
סך-הכל		816	243	207	52	509	265	996
הוצאות ניהול ומימון, נטו		(17)	(20)	(6)	(7)	(28)	(17)	(28)
במטה דסק"ש ¹⁶		(157)	(176)	(45)	(88)	(215)	(157)	(215)
הוצאות ניהול		642	47	156	(43)	266	642	266
הוצאות מימון, נטו								
רווח נקי (הפסד)								

- 5 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.
- 6 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור החזקה של החברה בהן ובהתעלם מביטולן של עסקאות בין החברות ובין המגזרים.
- 7 כולל חלק החברה בהכנסות מעלית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (בעיקר בגין גב-ים), ראה סעיף 1.10.1 להלן.
- 8 כולל חלק החברה ברווח בגין שיעור ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים (בחודש מרס 2022) בסך של 538 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 2.1.1.א.3. לדוחות הכספיים.
- 9 כולל חלק החברה בעדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס והשפעות הסכם מכירה, רווח בסך של 76 מיליון ש"ח והפסד בסך של 39 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ובשנת 2021, בהתאמה. לפרטים נוספים, ראה באור 4.4.9. לדוחות הכספיים.
- 10 כולל הפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך של 99 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 4.4.9. לדוחות הכספיים.
- 11 כולל חלק החברה בעדכון שווי מגדל HSBC, הפסד נטו בסך 178 מיליון ש"ח ו-46 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022, בהתאמה, רווח נטו בסך של 7 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 והפסד נטו בסך של 61 מיליון ש"ח בשנת 2021. לפרטים נוספים, ראה באור 2.1.1.א.3. לדוחות הכספיים.
- 12 בנוסף, כולל חלק החברה ברווח נטו מפקדון של הרכוש שנשאר בידי נכסים ובניין בגין אי השלמת עסקה למכירת מגדל HSBC בסך 51 מיליון ש"ח, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022. לפרטים נוספים, ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.
- 13 כולל חלק החברה ברווח ממכירת בית נכסים ובית רומנו בסך של 178 מיליון ש"ח ו-99 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראה סעיף 1.1. לעיל.
- 14 כולל חלק החברה ברווח נטו בגין הסכם השבת מקרקעין במהדרין לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של 12 מיליון ש"ח, ולשנת 2021 בסך של 58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 4.4.3. לדוחות הכספיים.
- 15 תוצאות אלו מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות.
- 16 כולל חלק החברה ברווח אלווין ממכירת קרטיהיל בסך של 193 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.3.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש

הסבר לשינוי	תשעה חודשים בשנת			
	רבעון שלישי בשנת	2021	2022	2021
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח			
הוצאות ניהול	(7)	(6)	(20)	(17)
הוצאות מימון, נטו	(88)	(45)	(176)	(157)
הקטיון בהוצאות ניהול, נטו בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מקטיון בהוצאות שכר, כתוצאה מהתייעלות שנקטה החברה וקטיון בהוצאות יעוץ ומשפטיות. הקטיון בהוצאות מימון, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: 1. הפסד נטו בסך 20 של מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 משערוך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, לעומת רווח נטו בסך של 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 2. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 12 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות החברה הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בשיעור של 4.4%, בהשוואה לעלית המדד בשיעור של 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד; 3. קטיון בהוצאות ריבית נטו בסך של 24 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקטיון בחוב של החברה; 4. קטיון בהכנסות המימון, נטו בסך של 2 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת הנכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל ירידה ביתרות הנכסים הצמודים לשער הדולר; 5. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, בשל רישום הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה בגין משרדי החברה המושכרים החל מחודש ינואר 2022 בשכירות משנה. ראה מידע נוסף 4.ה. למידע הכספי הנפרד ביניים של החברה; 6. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 רשמה החברה הפסד בסך של 38 מיליון ש"ח בגין החלפת סדרות אגרות חוב. הקטיון בהוצאות מימון, נטו ברבעון השלישי של שנת 2022, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: 1. גידול בסך של 2 מיליון ש"ח בהפסד נטו משערוך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה; 2. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 2 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעלית המדד ברבעון השלישי של שנת 2022 בשיעור של 1.2% בהשוואה לעלית המדד בשיעור של 0.8% ברבעון המקביל אשתקד; 3. קטיון בהוצאות ריבית נטו בסך של 10 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מקטיון בחוב של החברה; 4. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 1 מיליון ש"ח, בשל רישום הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה בגין משרדי החברה המושכרים החל מחודש ינואר 2022 בשכירות משנה. ראה מידע נוסף 4.ה. למידע הכספי הנפרד ביניים של החברה; 5. ברבעון השלישי של שנת 2021 רשמה החברה הפסד בסך של 38 מיליון ש"ח בגין החלפת סדרות אגרות חוב.	(95)	(51)	(196)	(174)
סך-הכל				

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.5 נתונים עיקריים אודות החזקות העיקריות של החברה (במשרד ובקיפין)

משקל החזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 22 בנובמבר 2022¹⁷:

תמהיל החזקות על-פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת	% מסך החזקות
1 נכסים ובניין (נדל"ן)	42%
2 סלקום (תקשורת)	38%
3 אלרון (טכנולוגיה)	10%
4 מהדרין (חקלאות)	7%
כל שאר החזקות	3%
סך-הכל	100%

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאחד	חברה	
	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים שוטפים	1,388	810
סך-הכל נכסים	4,758	5,464
התחייבויות שוטפות	587	594
סך-הכל התחייבויות	3,426	2,973
הון המיוחס לבעלים של החברה ¹⁸	1,332	2,491
סך-הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)	8,516	3,921

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 22 בנובמבר
2021	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(2,825)	(3,397)	(2,921)
782	1,392	1,064
2,043	(2,005)	(1,857)
3.0	2.7	2.2

התחייבויות פיננסיות¹⁹

יתרות נכסים נזילות²⁰

חוב נטו

משך חיים ממוצע של התחייבויות

¹⁷ שווי החזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את ההתחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע ליום החישוב וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים). השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

¹⁸ ראה גם סעיף 1.6.6 להלן.

¹⁹ אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה/נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.

²⁰ 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**

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					
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
9	-	9	4	-	4
-	-	-	311	-	311
-	-	-	26	-	26
(62)	-	(62)	-	-	-
(1)	-	(1)	-	-	-
(41)	(38)	(3)	-	-	-
-	49	(49)	-	43	(43)
(2)	-	(2)	-	-	-
-	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	(4)	-	(4)
(20)	-	(20)	(16)	-	(16)
2	-	2	-	-	-
(142)	(150)	8	(155)	(139)	(16)
(2,005)	(3,397)	1,392	(1,857)	(2,921)	1,064 ⁽²⁾

יתרה לתחילת התקופה
סיווג השקעה אחרת לזמן ארוך
לנכסים נזילים
דיבידנדים מחברות מוחזקות
ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2 להלן)
תמורה נטו מממוש מניות סלקום
תמורה נטו מממוש השקעה שאינה שוטפת
השקעה באלרון
הלוואה לברטן
החלפת סדרות אגרות חוב
פירעון חוב פיננסי - ריבית
פירעון התחייבויות בגין חכירות, נטו מתקבולים מחכירות משנה
דמי הסכמה נדל"ן להשקעה
מיון לחייבים בגין מימוש נכסים נזילים
הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות זכאים וחייבים
הפרשי שער
מימון - הכנסות ריבית, שערך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה
יתרה לסוף התקופה

⁽¹⁾ נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.
⁽²⁾ בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק החברה 21 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.ב. לדוחות הכספיים.

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					
2021			2022		
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נזילים ⁽¹⁾
מיליוני ש"ח					
(1,912)	(3,309)	1,397	(2,139)	(2,876)	737
4	-	4	-	-	-
-	-	-	311	-	311
-	-	-	26	-	26
(41)	(38)	(3)	-	-	-
(1)	-	(1)	-	-	-
-	-	-	(1)	-	(1)
-	-	-	(4)	-	(4)
(5)	-	(5)	(6)	-	(6)
(50)	(50)	-	(44)	(45)	1
(2,005)	(3,397)	1,392	(1,857)	(2,921)	1,064 ⁽²⁾

יתרה לתחילת התקופה
דיבידנדים מחברות מוחזקות
ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2
להלן)

תמורה נטו מממוש מניות סלקום
תמורה נטו מממוש השקעה שאינה
שוטפת

החלפת סדרות אגרות חוב
פרעון התחייבויות בגין חכירות, נטו
דמי הסכמה נדל"ן להשקעה
מיון לחייבים בגין מימוש נכסים
נזילים

הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי
ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות
זכאים וחייבים

מימון - הכנסות ריבית, שערור
השקעות שוטפות, צבירת ריבית
על חוב פיננסי והפרשי הצמדה

יתרה לסוף התקופה

⁽¹⁾ נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.
⁽²⁾ בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון אלוך על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק החברה 21 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 3.3.א.ב. לדוחות הכספיים.

1.6.3.2 דיבידנדים שהתקבלו:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2021	2021	2022
מיליוני ש"ח		
8	4	-
3	-	-
11	4	-

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות, בקשר לאגרות החוב (סדרות י' ו-יא'), כדלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 22 בנובמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 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 - 1.0 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 66%	השווי הנכסי הנקי - 1.2 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 60%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק ⁽²⁾ יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק ⁽²⁾ עלה על 75% ו-70% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 66%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 60%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק ⁽²⁾ יעלה על 85% ו-82.5%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 46%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 46%	(ד) במקרה והיחס בין הון דסק ⁽²⁾ לבין סך מאזן דסק ⁽²⁾ 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 - 46%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 46%	(ה) ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'): היחס בין הון דסק ⁽²⁾ לבין סך מאזן דסק ⁽²⁾ יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁽³⁾ .
אמצעים נזילים - 1.07 מיליארד ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8.5 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים - 1.06 מיליארד ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 8.5 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסק ⁽²⁾ (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% ו-3.4%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה).

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

⁽³⁾ אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- בחודש מאי 2022 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 פירעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה ביום 24 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר 112986-01-2022) 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, מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
 - 1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועדן. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 30 בספטמבר 2022 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 1,064 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש ברבעון הרביעי של שנת 2022, בשנת 2023 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 מסתכמים בסך של 612 מיליון ש"ח, 679 מיליון ש"ח ו-28 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 16 מיליון ש"ח (בדוח המאוחד על תזרימי המזומנים, תזרימי המזומנים מפעולות שוטפות המצטברים בתקופה האמורה הינם חיוביים בסך של 2,262 מיליון ש"ח). התזרים השלילי האמור של החברה נובע בעיקר מעיתוי קבלת דיבידנדים מחברות המוחזקות של החברה. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אלרון הכריזה על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר (חלק החברה 21 מיליון דולר), שישולם בחודש דצמבר 2022, כך שלא צפוי לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת ברבעון הרביעי של שנת 2022.
 - עם זאת, במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בתזרים המזומנים השלילי לתאריך הדוח הכספי כדי להצביע על בעיות נזילות בחברה מהסיבות המפורטות להלן:
 - דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים של החברה לשנים עשר חודשים לאחר מועד הדוחות הכספיים, וקבע כי לחברה אין בעיית נזילות. ליום 30 בספטמבר 2022 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 1,064 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש ברבעון הרביעי של שנת 2022 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 במצטבר הינו 648 מיליון ש"ח. כמו-כן, שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח (22 בנובמבר 2022) (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 1,219 מיליון ש"ח ו-962 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 במישרין על-ידי החברה. דסק"ש צופה כי חלק מהחברות המוחזקות על-ידיה תמשיכנה לחלק דיבידנדים נוספים במהלך השנים הבאות. לפרטים אודות החלטת דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד, בחודש נובמבר 2022, בסך של 34 מיליון דולר, חלק החברה 21 מיליון דולר, ראה באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים.
 - מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.
 - מימוש החזקות בחברות מוחזקות - מימוש החזקות החברה בחברות פרטיות - לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא החזקות החברה באפסילון, בחודש נובמבר 2022, בתמורה לסך צפוי של 57 מיליון ש"ח, ראה באור 9.א.6. לדוחות הכספיים. כמו-כן, 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. ראה גם באור 3.א.2.ב. לדוחות הכספיים בדבר מימוש החברה כ-9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בחודש אוגוסט 2022, בתמורה (נטו לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח.
 - 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 הראויים לחלוקה²¹**
 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 30 בספטמבר 2022				
חברות מוחזקות				
מיליוני ש"ח				
מזהרין	אלרון ²³	סלקום	נכסים ובניין	החברה ²²
594	265	1,254	2,176	710

- 1.6.6 **להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה²⁴**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח					
1,231	1,385	2,285	1,231	1,518	יתרה לתחילת התקופה
					שינויים בתקופה
					רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
266	(43)	156	47	642	קרנות הון מהפרשי תרגום
(20)	(11)	13	6	211	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
41	-	37	47	116	קרנות גידור
1	1	-	1	-	קרנות שערך
-	-	-	-	3	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
(1)	-	-	-	1	יתרה לסוף התקופה
1,518	1,332	2,491	1,332	2,491	

21 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.

22 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30 בספטמבר 2022 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.

23 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2022.

24 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 30 בספטמבר 2022 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)**

צמוד למדד	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	לא צמוד	פריטים לא כספיים	סך-הכל
מיליוני ש"ח				
-	-	-	15	15
-	-	-	28	28
-	-	-	2	2
-	-	-	4,286	4,286
-	-	12	1	13
-	1	-	107	108
-	-	-	60	60
-	3	953	-	956
-	4	965	4,499	5,468
942	-	1,925	-	2,867
38	-	-	-	38
40	-	29	-	69
-	-	3	-	3
1,020	-	1,957	-	2,977
(1,020)	4	(992)	4,499	2,491
(1,149)	6	(1,006)	3,481	1,332
(887)	6	(1,316)	3,715	1,518

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2022	בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	מיליוני ש"ח
4,426	3,571	
-	(21)	
207	815	
-	(176)	
(300)	(297)	
-	(4)	
13	209	
-	(3)	
(4)4,346	(4)4,346	

- (1) כולל השפעת רכישת 37.22% מהון המניות המונפק של גב-ים. ראה באור 3.א.1. לדוחות הכספיים.
- (2) כולל השפעת מימוש ופקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
- (3) כולל מכירת 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום. ראה באור 3.א.2. לדוחות הכספיים.
- (4) כולל השקעה בחברות מוחזקות המסווגות כמוחזקות למכירה.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.6 **נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**
 - 1.6.8 **השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)**
 - 1.6.8.2 **להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי²⁵ ורמת המינוף²⁶ ליום 30 בספטמבר 2022:**

שווי מאזני	שווי נכסי ²⁷	שיעור החזקה
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,563	1,357	63.2%
993	1,096	35.7%
324	221	44.5%
371	307	60.1%
57	57	67.4%
13	13	12.2%
9	9	99.8%
3	3	24.8%
2	2	27.3%
10	10	23.8%
1	1	
4,346	3,076	

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
אחרים

ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 22 בנובמבר 2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
3,076	4,122	2,837
(1,857)	(2,043)	(1,875)
1,219	2,079	962
60%	50%	66%

שווי נכסי²⁷

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2 לעיל)

סך-הכל שווי נכסי נקי - NAV²⁵

רמת מינוף - LTV²⁶

25 Net Asset Value - NAV. מחווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו סך נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. ה-NAV מחווה 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 מחווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

26 רמת המינוף - LTV. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מחווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

27 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.

1.8 תמצית רווח כולל (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח			
667	(19)	417	157	1,639
(58)	(17)	19	1	171
5	(2)	1	1	(2) 173
614	(36)	437	162	1,989
239	(53)	169	54	857

רווח נקי (הפסד) לתקופה

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ⁽¹⁾
חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר בגין
חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

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

⁽¹⁾ נובע בעיקר משינויים בשער החליפין של הדולר, ראה באור 2.ד. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ כולל רווח כולל אחר בסך של 156 מיליון ש"ח, חלק החברה 99 מיליון ש"ח, בגין מימוש יתרת קרנות תרגום כתוצאה מהשלמת עסקת מכירת נכסי IDBG, ראה באור 9.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח			
266	(43)	156	47	642
401	24	261	110	997
667	(19)	417	157	1,639
145	(6)	⁽²⁾ 316	94	^{(2),(1)} 1,129
(96)	17	(47)	52	(162)
1.9	(0.3)	1.1	0.3	4.5

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח נקי לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) מממוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות

השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

⁽¹⁾ כולל רווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 851 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 538 מיליון ש"ח, ראה באור 2.1.1.2. לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ כולל רווח ממכירת קרטיהיל, בסך של 322 מיליון ש"ח, חלק החברה ברווח 193 מיליון ש"ח. ראה באור 3.3.1.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	מיליוני ש"ח
178	-	-	-	-	כרוכים בתזרים מזומנים -
99	-	-	-	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין בית נכסים
-	-	-	-	51	רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין בית רומנו
58	-	12	-	12	רווח נטו מפקדון של הרוכשת בגין אי השלמת
40	-	193	40	193	עסקת מכירת מגדל HSBC
					רווח נטו ממכירת אופציה והשבת מקרקעין
					במהדרין
					רווח ממימוש חברות מוחזקות של אלוון
					אינם כרוכים בתזרים מזומנים ²⁸
-	-	-	-	538	רווח משערוך השקעה במניות גב-ים במועד
(38)	(38)	-	(38)	-	העלייה לשליטה בגב-ים
5	-	-	6	-	הפסד מהחלפת סדרות אגרות חוב
(11)	-	-	(11)	-	רווח מירידה בשיעור ההחזקה של סלקום ב-
7	-	-	7	-	IBC
(61)	-	(46)	7	(178)	הפרשה בגין תביעה בסלקום
209	43	66	120	248	ביטול הפרשה בגין תביעה בדסק"ש
(39)	-	-	-	76	עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו
-	-	-	-	(99)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (בעיקר בגין
					גב-ים)
					עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס
					(כולל השפעות הסכם מכירה)
					זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד
					בעקבות מימוש נכסי IDBG

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

- בחודש יוני 2022 השלימה נכסים ובניין עסקה לרכישת 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים בתמורה לסך של 3.026 מיליארד ש"ח. בנוסף נכסים ובניין העבירה, בחודש אוגוסט 2022, למוכרת סכום נוסף בסך של 6.6 מיליון ש"ח, בגין תוספת הפרשי ה-FFO, לתקופה מחודש אפריל 2022 ועד מועד סגירת העסקה. כתוצאה מהאמור רשמה דסק"ש ברבעון השני של שנת 2022 גידול בהון המיוחס לבעלים בסך של 76 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.1.3. לדוחות הכספיים.
- בחודש אוגוסט 2022, מכרה החברה בעסקאות מחוץ לבורסה, למספר גופים שאינם קשורים לחברה, מניות של סלקום המהוות כ-9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה החברה רשמה ברבעון השלישי גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 37 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

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

חלק החברה בתוצאות מגזר נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם ברווח של 630 מיליון ש"ח וברווח של 21 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 171 מיליון ש"ח ורווח של 54 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה, ורווח של 380 מיליון ש"ח בשנת 2021.

חלק החברה בתוצאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 כלל רווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 538 מיליון ש"ח; רווח בגין מימוש פרויקט טיבולי בלאס-וגאס בסך של 76 מיליון ש"ח; הפסד בגין זקיפת קרנות תרגום בחובה לרווח והפסד בעקבות מימוש נכסי IDBG בסך של 99 מיליון ש"ח; הפסד נטו משערוך מגדל HSBC בסך של 178 מיליון ש"ח; ורווח נטו בסך של 51 מיליון ש"ח מפקדון של הרוכשת שנשאר בידי נכסים ובניין, בעקבות אי השלמת עסקת מכירת מגדל HSBC. חלק החברה בתוצאות הרבעון השלישי של שנת 2022 כולל הפסד נטו משערוך מגדל HSBC בסך של 46 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 כלל רווח נטו משערוך מגדל HSBC בסך של 7 מיליון ש"ח. חלק החברה בתוצאות שנת 2021 כלל הפסד נטו משערוך מגדל HSBC בסך של 61 מיליון ש"ח; הפסד נטו בגין שערך פרויקט טיבולי בלאס-וגאס בהתאם להסכם מכירה בסך של 39 מיליון ש"ח; רווח נטו בגין הסכם מכירת בית נכסים בסך של 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 ובניין²⁹

הסבר	גידול (קטון) %	רבעון שלישי בשנת		גידול (קטון) %	תשעה חודשים בשנת	
		2021	2022		2021	2022
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
רווח מעלייה לשליטה בגב-ים		-	-		851	-
חלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות, נטו		105	(1)	(80.0)	275	55
ראה באור 1.א.2.א.3. לדוחות הכספיים.						
הקטון בחלק נכסים ובניין ברווחים של חברות מוחזקות נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 וברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מחלקה של נכסים ובניין בתוצאות גב-ים עד למועד האיחוד. לאחר מועד האיחוד תוצאותיה של גב-ים מאוחדות בדוחות רווח והפסד.	מעבר להפסד					
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		-	263	איחוד לראשונה	1,003	-
לפרטים אודות השפעת עיקרי השינוי בשווי ערכי נכסי נדל"ן להשקעה על חלקה של נכסים ובניין, ראה סעיף 2.4 להלן, באור 1.א.5. ובאור 9 לדוחות הכספיים.	הנתונים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ולרבעון השלישי של שנת 2022 כוללים את איחוד גב-ים.					
הכנסות מהשכרת נכסים		-	162		360	-
NOI ³⁰		-	141		311	-

29 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.
30 הכנסות מהשכרת נכסים, בניכוי החזקת נכסים. יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכולל בדוחות הכספיים.

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

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון) %	תשעה חודשים בשנת	
		2021	2022		2021	2022
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין	471.4	7	40	145.2	31	76
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	מעבר להפסד	34	(47)	מעבר להפסד	81	(132)
הקיטון בתוצאות הפעילויות המופסקות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 וברבעון השלישי של שנת 2022, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מרישום הפחתה נטו לירידת ערך ההשקעה במגדל HSBC, בניו-יורק בסך של 282 מיליון ש"ח, בקיזוז הכנסה נטו מחילוט הפקדון, בשל אי השלמת מכירת מגדל HSBC, בסך של 80 מיליון ש"ח. הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מרישום הפחתה נטו לירידת ערך ההשקעה במגדל HSBC בסך של 73 מיליון דולר; מרישום נכס מס נדחה בסך 60 מיליון ש"ח מפירוט בית הסוחרים בע"מ; והפסד בסך 36 מיליון ש"ח מעדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס והשפעת המכירה. לפרטים נוספים, ראה באור 9 לדוחות הכספיים.						
EBITDA ³¹ - פעילויות נמשכות	מעבר לרווח	(2)	125	516.4	73	450
EBITDA ³¹ - פעילות מופסקת	(12.8)	39	34	(9.3)	107	97
סך-הכל EBITDA ³¹	329.7	37	159	203.9	180	547

31 רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות ובתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.

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

הסבר	רבעון שלישי בשנת			תשעה חודשים בשנת		
	גידול	2021	2022	גידול	2021	2022
	%	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח	
הוצאות מימון, נטו	263.4	41	108	235.2	88	295
הגידול בהוצאות המימון ברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ: 1. הוצאות מימון נטו בסך של 42 מיליון ש"ח, כתוצאה מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022; 2. הוצאות ריבית בסך של 56 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; 3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 18 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 המדד הידוע עלה בכ- 1.2% בהשוואה לעליה של 0.8% בתקופה המקבילה אשתקד; 4. רווח מעסקאות הגנה על המדד והדולר בסך של 5 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; בתקופת הרבעון השלישי של שנת 2021 נכלל רווח מניירות ערך בסך של 3 מיליון ש"ח.						

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

הסבר	גידול (קטיון)	רבעון שלישי בשנת		גידול	תשעה חודשים בשנת		
	%	2021	2022	%	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
הוצאות מימון, נטו (המשך)							
הגידול בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ:							
1. הוצאות מימון נטו בסך של 134 מיליון ש"ח, כתוצאה מאיחודה לראשונה של גב-ים, החל מיום 8 במרס 2022;							
2. הוצאות ריבית בסך של 139 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 125 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעות בעיקר מעליה בחוב ברוטו של החברה;							
3. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 62 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות בסך של 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 המדד הידוע עלה בכ- 4.4% בהשוואה לעליה של כ- 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד;							
4. הפסד מעסקאות הגנה על המדד והדולר בסך של 7 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;							
5. בשנת 2021 כלל הפסד מניירות ערך בסך של 13 מיליון ש"ח;							
6. הכנסות מהפרשי שער בסך של 35 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות בסך של 6 מיליון ש"ח, הנובע מעלייה בשער הדולר של כ-13.9% בהשוואה לעליה של כ-0.4% בתקופה המקבילה אשתקד;							
7. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 כוללות הכנסות מימון אחרות בסך של 12 מיליון ש"ח, בעיקר מהפרשי הצמדה על תמורות ממכירת נכסים הצמודות למדד.							
כוללות בעיקר הוצאות מס מאיחוד גב-ים בסך של 217 מיליון ש"ח ו-66 מיליון ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים בשנת 2022, בהתאמה, והוצאות מס בסך של 9 מיליון ש"ח בגין רכישה עצמית של ניירות ערך של נכסים ובניין לתקופה של תשעה חודשים בשנת 2022.	500.0	11	66	2,000.0	11	231	הוצאות מסים על ההכנסה
	(62.8)	86	32	301.6	248	996	סך-הכל רווח מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

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

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

חלק החברה בתוצאות מגזר סלקום בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם ברווח של 47 מיליון ש"ח וברווח של 16 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 3 מיליון ש"ח ורווח של 6 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2021, בהתאמה, ורווח של 12 מיליון ש"ח בשנת 2021.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון) %	תשעה חודשים בשנת	
		2021	2022		2021	2022
		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות משרותים	8.8	739	804	6.5	2,188	2,331
הכנסות מצידוד	22.0	255	311	7.8	842	908
סך הכנסות	12.2	994	1,115	6.9	3,030	3,239
עלות המכירות והשרותים	12.1	(705)	(790)	4.1	(2,201)	(2,292)
רווח גולמי	12.5	289	325	14.2	829	947
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות		29.1%	29.1%		27.4%	29.2%
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והפסדי אשראי	(3.6)	(248)	(239)	(2.5)	(723)	(705)
הכנסות אחרות, נטו	(47.1)	17	9	(40.0)	35	21
רווח תפעולי	63.8	58	95	86.5	141	263

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

הסבר	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון) %	תשעה חודשים בשנת		
	גידול %	2021 מיליוני ש"ח	2022 מיליוני ש"ח	2021 מיליוני ש"ח	2022 מיליוני ש"ח	
הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהגידול בהכנסות כתוצאה מהאמור לעיל.	12.3	277	311	6.5	845	900 ³² Adjusted EBITDA
		27.9%	27.9%		27.9%	27.8%
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות						
הוצאות מימון, נטו	-	(39)	(39)	(7.1)	(126)	(117)
הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית הנובע מירידה בחוב הממוצע.						
השינוי בהוצאות המסים בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהשינוי ברווח לפני מס.	250.0	(4)	(14)	620.0	(5)	(36)
הוצאות מסים						
רווח נקי המיוחס לבעלים של סלקום	215.4	13	41	1,700.0	6	108

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

שינוי ב- %	רבעון שלישי בשנת	
גידול (קיטון)	2021	2022

5.1	3,246	3,410	במגזר הנייד:
(2.8)	7.2%	7.0%	מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)
3.5	48.6	50.3	שיעור נטישה
			הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח) ³³
			במגזר הנייח:
2.4	250	256	מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלוויזיה (באלפים)
6.3	300	319	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.

³² 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.

³³ ARPU (Average Revenue Per User) - הכנסה חודשית ממוצעת למנוי הכוללת הכנסות שוטפות הנובעות ממנון שירותי תקשורת סלולרית (לרבות שירותי נדידה ושרותי שיתוף רשתות ואירוח) וממנון 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)**
- 1.11 **תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**
- 1.11.3 **מגזר מהדרין**

חלק החברה בתוצאות מגזר מהדרין בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם בהפסד של 16 מיליון ש"ח ובהפסד של 1 מיליון ש"ח, בהתאמה, הכולל רווח נטו בסך של 12 מיליון ש"ח בגין הסכם השבת מקרקעין באשקלון, בהשוואה לרווח של 7 מיליון ש"ח והפסד של 5 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2021, בהתאמה, ורווח של 62 מיליון ש"ח בשנת 2021. חלק החברה 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	רבעון שלישי בשנת			תשעה חודשים בשנת		
	שינוי	2021	2022	שינוי	2021	2022
	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
סך הכנסות	(5.0)	149	141	(2.0)	798	782
הירידה במכירות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה במחירי המכירה וכן ייסוף של השקל לעומת השערים העיקריים בהם מהדרין פועלת, וזאת בקיזוז עלייה בכמויות הפרי שנמכרו לתעשייה. הירידה במכירות ברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובעת מתמיהל השינויים בכמויות ומחירי הפרי שנמכרו ומייסוף ממוצע בשער השקל מול המטבעות בהן מהדרין מוכרת בחו"ל.	(85.4)	(12)	(22)	מעבר להפסד	35	(56)
רווח (הפסד) גולמי						
הקטון ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעודף היצע של פרי על הביקוש, מייסוף השקל מול האירו והליש"ט ומגידול במחירי התשומות, בעיקר בעלויות הובלה וחומרי אריזה. הקטון ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי ברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מייסוף השקל מול האירו והליש"ט ומעליה בתשומות בעיקר בעלויות השכר והאחזקה.		(8.1%)	(15.9%)		4.4%	(7.2%)
שיעור הרווח (הפסד) הגולמי מסך ההכנסות						
הגידול בהוצאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מאיחוד לראשונה של חברה בת החל מחודש אוקטובר 2021 ומהוצאות בגין הענקת אופציות לעובדים.	(2.6)	(7)	(6)	15.1	(19)	(21)
הוצאות הנהלה וכלליות						
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 כולל בעיקר הכנסות מסיחור אופציה על קרקע בנתניה ומהשבה של מקרקעין למינהל. ברבעון השלישי של שנת 2022 כולל בעיקר הכנסות מהשבה של מקרקעין למינהל. לפרטים נוספים ראה באור 4.א.3. לדוחות הכספיים.	645.5	4	27	904.6	4	36
הכנסות אחרות, נטו						
רווח (הפסד) תפעולי	(94.9)	(15)	(1)	מעבר להפסד	20	(40)

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

הסבר	רבעון שלישי בשנת			תשעה חודשים בשנת		
	שינוי %	2021	2022	שינוי %	2021	2022
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
EBITDA	מערב לרווח	(3)	10	מערב להפסד	58	(4)
EBITDA	מערב לרווח	(3)	10	מערב להפסד	58	(4)
שיעור ה- EBITDA מסך ההכנסות		(1.8%)	7.3%		7.3%	(0.5%)
חלק מהדרין ברווחים נטו של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		-	(1)		2	-
הוצאות מימון, נטו		55.1	(3)	6.1	(7)	(8)
הכנסות מסים		(21.2)	4	926.9	1	14
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של מהדרין		(92.0)	(12)	מערב להפסד	16	(35)

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

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 לשנת 2021. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה. לפרטים אודות העלאת הריבית הבסיסית במשק במהלך שנת 2022, עד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מ-0.1% ל-3.25%, ואשר יכול להשפיע על גיוסי כספים ואיתור מקורות מימון, ראה סעיף 1.1 לעיל.
- 2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022:

צמוד למדד	צמוד לדולר	צמוד לאחרים (בעיקר לאיר) למטבעות צמוד	פריטים לא כספיים	סך-הכל
171	855	98	4,801	32,904
8,264	291	62	11,896	24,388
(8,093)	564	36	(7,095)	8,516
(4,128)	(417)	36	(3,739)	3,921
(3,560)	499	81	(4,010)	4,374

סך-הכל נכסים

סך-הכל התחייבויות

יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2022

יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 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 לשנת 2021. לפרטים אודות רכישת השליטה בגב-ים, ראה באור 3.א.1.א. לדוחות הכספיים.

2.4 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לעיל בדבר מגמת עליית המחירים הגלובלית, עליית מדד המחירים לצרכן, העלאות הריביות של הבנקים המרכזיים בישראל ובארה"ב ועליית שער החליפין של הדולר, להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022, וניתוחי רגישות לשינויים במדד והריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022
הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
(107)	(107)	(42)	(42)
124	13	23	10

בגין שינוי ב:

מדד המחירים לצרכן
דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

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

השפעות על נדל"ן להשקעה:

בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.א.5. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרעות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022
חלק	עלייה	חלק	עלייה
המיוחס	בשווי הוגן	המיוחס	בשווי הוגן
לבעלי	המניות של	לבעלי	המניות של
החברה	להשקעה	החברה	להשקעה
(נטו ממס)	(ברוטו)	(נטו ממס)	(ברוטו)
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
613	132	170	33
107	19	-	-
387	97	92	33
1,107	248	262	66

בגין עליית שווי הוגן
בגין שינוי שיעורי היוון
עליית מדד המחירים

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם (המשך)

2.4 (המשך)

ניתוח רגישויות⁽¹⁾

שינוי בשער הדולר ושינוי בריביות ובמדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2022 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

ליום 30 בספטמבר 2022 ⁽³⁾		שינוי	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾		
מיליוני ש"ח			
(36)	(36)	1%	מדד המחירים לצרכן
(8)	(8)	1%	ריבית בנק ישראל
6	56	5%	דולר
36	36	(1%)	מדד המחירים לצרכן
8	8	(1%)	ריבית בנק ישראל
(6)	(56)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.

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

⁽³⁾ ההשפעה בגין שינוי בריביות חושבה לתקופה של שנים עשר חודשים.

3. ממשל תאגיד

3.1

ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית החברה, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 ועל מינויו של מר דורון כהן, ששימש במועד האמור כמנכ"ל החברה, כיו"ר דירקטוריון החברה. החלטה זו הינה בהמשך להחלטתו של דירקטוריון נכסים ובניין, על מינויה של ה"ה משען-זכאי למנכ"לית נכסים ובניין ועל מינויו של מר דורון כהן, ששימש במועד האמור כמנכ"ל נכסים ובניין ודירקטור, כיו"ר דירקטוריון נכסים ובניין. היקף משרתה של משען-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 1.3.31. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.

3.2

ביום 21 במרס 2022 וביום 22 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתה והעסקתה של ה"ה משען-זכאי. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה לרבות, את נשיאת החברה ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתה של ה"ה משען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים כאמור ולרבות הענקת אופציות למניות של החברה ושל נכסים ובניין למנכ"לית החברה ונכסים ובניין. בחודש אפריל 2022, האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין אישרו את תנאי כהונתה והעסקתה. ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון נכסים ובניין עדכון למחיר מימוש האופציות, וזאת בהמשך לאישור ועדות התגמול של החברה ושל נכסים ובניין, בהתאמה. בחודש אוגוסט 2022 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין את עדכון מחיר מימוש האופציות. לפרטים נוספים, ראה באור 1.3.4. לדוחות הכספיים.

3.3

ביום 30 ביוני 2022 מר דורון כהן הודיע ליו"ר דירקטוריון החברה, כי לאור החלטת דירקטוריון החברה לבחון את מימוש החזקותיה בסלקום, מר כהן שוקל להוביל קבוצה, לקחת חלק או להשתלב באופן כזה או אחר בתהליך הרכישה. בהתאם, הודיע מר כהן כי לקראת סיום תפקידו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל נכסים ובניין, שתוכנן להתבצע בד בבד עם מינויו ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון נכסים ובניין, ביום 1 ביולי 2022, הוא מבקש שלא להתמנות לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה ונכסים ובניין.

3.4

לפרטים אודות התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 1.11. לדוחות הכספיים.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

4.2 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

נטלי משען-זכאי
מנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2022

נספחים לדוח הדירקטוריון

DIC

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2022 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

מידע לגבי אגרות החוב של החברה

להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 30 בספטמבר 2022:

ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. במועד ההנפקה	יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נטו), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג' ⁽²⁾	שווי בורסאי	נתונים ליום 24.11.2022			מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		תנאי ההצמדה	חברת האמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
									יתרת ע.ג. שבמחזור	שיעור הריבית (קבוע)	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית		
א	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	948	35	(6)	977	1,004	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	2.10.17 *12.12.17	2,582	1,417	1,417	17	10	1,444	1,378	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
ג	6.9.21	500	500	500	4	(2)	502	442	500	3.40%	31.12.23 ⁽⁸⁾	31.12.27 ⁽⁸⁾	30 ביוני, 31 בדצמבר ⁽⁷⁾	לא צמוד	רוניק פז נאמנות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רוניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007, טל': 03-6389200
סך-הכל		6,787	2,651	2,865	56	2	2,923	2,824	2,651						

הערות:

- למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2022. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.
- כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- תשלומים שנתיים.
- אגרות חוב (סדרה ו') הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
- תשלומים חצי שנתיים.
- באגרות חוב (סדרה יא') 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.

* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"ל, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2022 - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 24.11.22		תאריך מתן הדירוג ליום 24.11.22	דירוג ליום ⁽¹⁾ 24.11.22	דירוג ליום 30.09.22	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 (Stable)	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 ביום 19 במאי 2022 (אסמכתא מספר 15-049653-2022).

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית ארעית בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של מניות גב-ים (PPA), ליום 8 במרס 2022 [תקנה 49 (א) לתקנות הדיווחים]:

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.א.3. לדוחות הכספיים).

זיהוי נושא ההערכה	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 ואפיוניו	הערכת שווי בוצעה על-ידי BDO Consulting and Management LTD. שהינה חלק מרשת BDO הבינלאומית. העבודה בוצעה על-ידי צוות בראשות רו"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 ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	אגרות חוב 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 שאינם זוהו והן בגלל שאינם מהותיים.

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במאי 2022 בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

העבודה הכלכלית האמורה נכללת בדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2022, שדווחה על-ידיה ופורסמה ביום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 01-086151-2022). ראה גם באור 3.ב.9. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

עיתוי הערכת השווי	31 במאי 2022
זיהוי נושא ההערכה	מגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפי ביצוע הערכת השווי	855 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	750 מיליון דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו	Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה (לפרטים נוספים ראה נספח C להערכת השווי).
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).

ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

NOI בשנת המימוש (שנה 14)	62.8 מיליון דולר
--------------------------	------------------

שיעורי היוון שנתיים:

בגין NOI חוזי במשך 14 שנים ראשונות והתמורה החוזיה ממימוש הנכס בתום השנה ה-14 (Discount Rate)	6.25%
בגין NOI חוזי בשנה ה-14, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	4.75%
שיעור ערך גרט (Tertminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	72%

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

הפסד גביה ושיעורי תפוסה (Vacancy & Collection losses) מסך ההכנסות בשנת המימוש	2%
---	----

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

לפרטים בדבר עדכון שווי של המגדל ברבעון השלישי של שנת 2022, לסך של 720 מיליון דולר, ראה באור 3.ב.9. לדוחות הכספיים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2022

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

38	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
39-40	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
41	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
42	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
43-47	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
48-49	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים
50	באור 1 - כללי
51-53	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
54-66	באור 3 - חברות מוחזקות
67	באור 4 - ארועים נוספים בתקופת הדוח
68-69	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
70-73	באור 6 - מכשירים פיננסיים
73	באור 7 - מכירות ושירותים
74-76	באור 8 - מגזרי פעילות
77-83	באור 9 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות פעילות מופסקת
84-88	באור 10 - פרפורמנה גב-ים
89	באור 11 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי הביניים ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולות באיחוד מהווים כ-6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-19% וכ-15% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-158 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן נטו הינו כ-40 ו-16 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

נתוני פרופורמה

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022.

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו, אשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי פרופורמה מהוות כ-21% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר חלקה של הקבוצה בהפסדיהן נטו הכלולים במידע כספי פרופורמה הינו כ-40 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

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 ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בבאור 10. ב.

חִיפָה
רואי חשבון
24 בנובמבר 2022
פרסמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר (1)2021	30 בספטמבר (2)2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	

נכסים שאינם שוטפים

3,167	3,120	558	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
194	212	209	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
117	188	367	הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
869	827	895	נכס זכויות שימוש
1,729	1,685	1,808	רכוש קבוע
23	2,715	12,104	נדל"ן להשקעה
158	150	181	לקוחות לזמן ארוך
24	-	73	מלאי מקרקעין
423	422	425	הוצאות נדחות
6	3	28	נכסי מס נדחים
2,640	2,641	7,481	נכסים בלתי מוחשיים
9,350	11,963	24,129	

נכסים שוטפים

399	511	170	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
300	247	1,167	פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
327	382	603	חייבים ויתרות חובה
20	26	38	נכסי מס שוטפים
1,082	992	1,030	לקוחות והכנסות לקבל
272	183	195	מלאי
65	-	43	מלאי בניינים למכירה
3,695	499	2,786	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
2,740	3,570	2,743	מזומנים ושווי מזומנים
8,900	6,410	8,775	
18,250	18,373	32,904	

סך-הכל נכסים

(1) כולל פעילויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה, אשר מוצגות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 30 בספטמבר 2022, כנכסים של קבוצות מימוש במסגרת הנכסים השוטפים, ראה באור 9 להלן.

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

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר (1)2021	30 בספטמבר (2)2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח			
810	810	810	הון
4,029	4,061	4,359	הון מניות
(3,321)	(3,539)	(2,678)	קרנות הון
1,518	1,332	2,491	יתרת הפסד
2,856	2,589	6,025	הון המיוחס לבעלים של החברה
4,374	3,921	8,516	זכויות שאינן מקנות שליטה
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,534	8,503	13,511	אגרות חוב
147	142	407	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
589	531	626	התחייבויות בגין חכירות
-	-	12	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
40	91	24	הפרשות
566	486	1,920	התחייבויות מס נדחות
24	21	19	הטבות לעובדים
13	14	48	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
8,913	9,788	16,567	
			התחייבויות שוטפות
1,422	1,417	2,531	חלויות שוטפות של אגרות חוב
268	1,479	1,569	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
208	232	210	של הלוואות מבנקים ומאחרים
686	605	959	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
838	726	850	זכאים ויתרות זכות
4	1	1	ספקים
33	4	26	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
116	120	112	התחייבויות מס שוטפות
1,388	80	1,563	הפרשות
4,963	4,664	7,821	התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמחזקות למכירה
18,250	18,373	32,904	

(1) כולל פעילויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה, אשר מוצגות לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 30 בספטמבר 2022, כהתחייבויות של קבוצות מימוש במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ראה באור 9 להלן.

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

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 בנובמבר 2022

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
(2)2022	(1)2021	(2)2022	(1)2021	(2)2022	(1)2021
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	

(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 במרץ 2022, ראה באור 3. א. 1. א. 2. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
667	(19)	417	157	1,639
-	-	-	-	3
(2)	1	-	1	2
(2)	1	-	1	5
(58)	(17)	19	1	171
2	1	-	2	1
5	(2)	1	1	173
(51)	(18)	20	4	345
(53)	(17)	20	5	350
614	(36)	437	162	1,989
239	(53)	169	54	857
375	17	268	108	1,132
614	(36)	437	162	1,989
319	(56) ⁽¹⁾	190	13 ⁽¹⁾	877
(80)	3 ⁽¹⁾	(21)	41 ⁽¹⁾	(20)
239	(53)	169	54	857

רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

שערך נכס זכות שימוש שהועבר לנדל"ן להשקעה

רווחים (הפסדים) אקטוארים בגין תכנית הטבה מוגדרת

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

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

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

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

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

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

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

סך-הכל רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) 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 מהם.

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 בעלי שערך	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון	
מיליוני ש"ח											
810	4,449	110	(417)	(2)	-	4	(115)	1,518	2,856	4,374	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	-	642	997	1,639	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	211	-	3	-	-	215	135	350	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה											
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131)	(131)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה איחוד גב-ים (ראה באור 3.א.1.א.2. להלן)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,983	4,983	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾
-	-	116	-	-	-	-	-	116	(2,839)	(2,723)	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
810	4,449	226	(206)	(2)	3	4	(115)	2,491	6,025	8,516	

⁽¹⁾ כולל, בין היתר, רכישת כ- 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים, ראה באור 3.א.1.א.1. להלן, ומכירת כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, ראה באור 3.א.2.א.2. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות 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												
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)												
810	4,449	69	(397)	(1)	(2)	68	4	(115)	(3,654)	1,231	2,079	3,310
יתרה ליום 1 בינואר 2021												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	47	110	157
רווח נקי לתקופה												
-	-	-	6	1	-	-	-	-	-	7	(2)	5
רווח כולל אחר לתקופה												
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים												
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
הפסקת איחוד ישפרו												
-	-	-	-	-	-	(68)	-	-	68	-	-	-
שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾												
-	-	47	-	-	-	-	-	-	-	47	395	442
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
810	4,449	116	(391)	-	(2)	-	4	(115)	(3,539)	1,332	2,589	3,921

⁽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 מהם.

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 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											
810	4,449	189	(219)	(2)	3	4	(115)	2,285	5,495	7,780	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	-	156	261	417	יתרה ליום 1 ביולי 2022
-	-	-	13	-	-	-	-	13	7	20	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה											
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	37	-	-	-	-	-	37	274	311	שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾
-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
810	4,449	226	(206)	(2)	3	4	(115)	2,491	6,025	8,516	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

⁽¹⁾ כולל, בין היתר, מכירת כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, ראה באור 3.א.2.ב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	קצוות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קצוות הון מהפרשי תרגום	קצוות גידור	קצוות דרך רווח כולל אחר	קצוות 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	116	(380)	(1)	(2)	4	(115)	(3,496)	1,385	2,571	3,956
-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	(43)	24	(19)
-	-	-	(11)	1	-	-	-	-	(10)	(7)	(17)
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 ביולי 2021											
רווח נקי (הפסד) לתקופה											
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה											
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
810	4,449	116	(391)	-	(2)	4	(115)	(3,539)	1,332	2,589	3,921
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021											

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

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												
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה												
עסקאות עם בעלים שזקפו 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 מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	(1)2021	(2)2022	(1)2021	(2)2022
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח			

667	(19)	417	157	1,639
96	(17)	47	(52)	162
763	(36)	464	105	1,801

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

חלק הקבוצה בהפסד (רווח) 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 והשבת מקרקעין
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
עלויות מימון, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו
תקבולים (תשלומים) בגין סילוק גזרים, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

(339)	(90)	37	(246)	14
82	-	-	82	184
(145)	6	(316)	(94)	(1,129)
(171)	-	(30)	-	(39)
(585)	(13)	(260)	(19)	(978)
958	234	225	718	667
527	169	193	397	574
156	10	80	30	174
(9)	(6)	(38)	(19)	(62)
(5)	-	3	(3)	3
20	6	10	17	24
489	316	(96)	863	(568)

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

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

(70)	(31)	(51)	(49)	(58)
11	88	(30)	113	(29)
(16)	31	47	42	69
2	(1)	(1)	-	-
(27)	(98)	37	(157)	11
(31)	(1)	113	(52)	79
(131)	(12)	115	(103)	72

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

1,121	268	483	865	1,305
153	49	9	118	93
1,274	317	492	983	1,398

תזרימי מזומנים מפעולות 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 בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
השקעות שאינן שוטפות
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ואחרים
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, מכירת אופציה והשבת מקרקעין,
רכוש קבוע ונכסים אחרים
מסים ששולמו נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, מכירת אופציה
והשבת מקרקעין, רכוש קבוע ונכסים אחרים
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה מופסקת
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה

(29)	(27)	-	(35)	-
9	1	-	8	7
(94)	(14)	(105)	(56)	(52)
293	31	(564)	172	(380)
(1,009)	(16)	(18)	(979)	(268)
(17)	(4)	(39)	(18)	(96)
(382)	(119)	(447)	(258)	(818)
(252)	(56)	(116)	(165)	(233)
(2)	-	-	(1)	-
(4)	-	-	-	(3) 1,204
658	-	-	658	-
126	34	154	87	521
329	-	21	-	634
(50)	-	(41)	-	(8)
16	1	10	12	24
(408)	(169)	(1,145)	(575)	535
(33)	(18)	(2)	(49)	77
(441)	(187)	(1,147)	(624)	612

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

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

(3) בגין איחוד לראשונה של גבי-ים, ראה באור 1.א.3. להלן.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	(1)2021	(2)2022	(1)2021	(2)2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
63	11	1,105	19	1,790
(1,690)	(395)	(408)	(681)	(1,211)
(445)	(35)	(86)	(255)	(351)
(286)	(67)	(69)	(199)	(212)
398	-	-	398	-
45	26	(19)	50	848
27	3	-	30	-
(3)	-	(3)(6)	(3)	(3,034)
-	-	311	-	311
(16)	(4)	(22)	(13)	(68)
2	2	1	2	(30)
(1,905)	(459)	807	(652)	(1,957)
(81)	(21)	(25)	(55)	(59)
(1,986)	(480)	782	(707)	(2,016)
(1,192)	(360)	145	(362)	(117)
39	10	(18)	14	111
(1,153)	(350)	127	(348)	(6)
3,921	3,927	2,647	3,921	2,740
(20)	(7)	2	5	42
(8)	-	(33)	(8)	(33)
2,740	3,570	2,743	3,570	2,743

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
 התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
 פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
 ריבית ששולמה
 פירעון 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
 מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן
 מקנות שליטה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
 תקבולים (תשלומים) בגין סילוק נגזרים, נטו
 מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילויות מימון נמשכות
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון מופסקת
 מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילויות מימון
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
 נמשכות
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
 מופסקת
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות
 נמשכות ומפעילות מופסקת
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי
 מזומנים
 שינוי ביתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת
 נכסים המסווגים 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 במרץ 2022, ראה באור 3. א. 1. א. 2. להלן.
 (3) בגין רכישת כ- 37.22% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים, ראה באור 3. א. 1. א. 1. להלן.

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

באור 1 - כללי

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

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

בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, 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 (רכישת 5% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים). בחודש יוני 2022 השלימה נכסים ובניין עסקה לרכישת מניות נוספות של גב-ים מהוות כ-37.22% מההון המונפק והנפרע של גב-ים, שיעור החזקת נכסים ובניין עלה לכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. לפרטים נוספים ראה באורים 1.א.1. ו-2. להלן.

ב. **השפעת נגיף הקורונה -** בהמשך לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם, החל מהרבעון הראשון של שנת 2020, אשר נחשב כאירוע בקנה מידה עולמי ובעל 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, בשנת 2022 המשק הישראלי המשיך במגמת התאוששות מהמשבר ונכון למועד פרסום הדוח, גל התחלואה דעך והוסרו המגבלות על הפעילות העסקית במרבית ענפי המשק בישראל. נכון למועד פרסום הדוח היקפי הפעילות במשק חזרו למצבם הקודם, אך במידה מסויימת קיימת עדיין חוסר וודאות באשר להשפעות על הפעילות העסקית, ככל שיתגלו וריאנטים נוספים של נגיף הקורונה. החברה ממשיכה לעקוב מקרוב אחר ההשפעה של משבר הקורונה על פעילותה העסקית (לרבות על פעילותן של החברות המוחזקות על-ידי החברה) ובוחנת באופן מתמיד את השלכות המשבר על פעילותה ותוצאותיה.

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;
אפסילון	- אפסילון בית השקעות 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 2022 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

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

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, כאמור בבאור 1.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, למעט כמפורט להלן.

סלקום בוחנת מידי שנה את אומדן אורך החיים השימושיים של נכסי הרכשת לקוח והתקנות בבית הלקוח. במסגרת הבדיקה נמצא כי אורך החיים הממוצע של הלקוחות עלה כתוצאה מירידה בשעורי הנטישה של הלקוחות.

לאור האמור לעיל, ביום 1 באפריל 2022, עדכנה סלקום את אומדן אורך החיים השימושיים של נכסי הרכשת לקוח ונכסי התקנות לשלוש שנים וחמש שנים, בהתאמה.

השפעת שינויים אלו על הדוחות הכספיים בשנה השוטפת ובשנים העוקבות הינה כדלקמן:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושה חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2026
30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2022
				(בלתי מבוקר)			
				מיליוני ש"ח			
30	11	6	8	(27)	(12)	(5)	
(7)	(3)	(1)	(2)	6	3	1	
23	8	5	6	(21)	(9)	(4)	
10	3	2	2	(7)	(3)	(1)	

קיטון (גידול) בהוצאות הפחת הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

חלק החברה

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- 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. **תקן חדש אשר עדיין אינו בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם**
תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" - "סיווג התחייבויות כהתחייבויות שוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות" ו-"התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות" (להלן בסעיף זה - התיקונים ל-1 IAS)
התיקונים ל-1 IAS מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:
1. התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.
 2. הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה ("אמות מידה פיננסיות"). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.
 3. ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בבאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתה לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.
- כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.
- סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הונניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על-ידי העברת מכשירים הונניים של הישות, אם זכות זו סווגה על-ידי הישות במסגרת ההון.
- התיקונים ל-1 IAS ייושמו באופן רטרואספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקונים, יישומם המוקדם יחדיו אפשרי. ליישום לראשונה של התיקונים ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

שער החליפין של דולר ארה"ב %	מדד	
	מדד בגין	מדד ידוע
	%	%

שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר 2022
30 בספטמבר 2021

1.2	1.0	1.2
(1.0)	0.9	0.8

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום

30 בספטמבר 2022
30 בספטמבר 2021

13.9	4.3	4.4
0.4	2.5	2.2

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2021

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

שער חליפין ליום (בש"ח)

30 בספטמבר 2022
30 בספטמבר 2021
31 בדצמבר 2021

3.543
3.229
3.110

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 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") אשר החזיקה 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 של 400 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 178 מיליון ש"ח.

- לתמורה יתווסף סכום ה-FFO שירשם 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 ונכסים ובניין עלתה לשליטה בגב-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").

ביום 6 ביוני 2022 העסקה הושלמה ומלוא התמורה בסך של 3.026 מיליארד ש"ח (כולל שחרור המקדמה), הועברה לידי המוכרת. בנוסף נכסים ובניין העבירה, בחודש אוגוסט 2022, למוכרת סכום נוסף בסך של 6.6 מיליון ש"ח, בגין תוספת הפרשי ה-FFO, לתקופה מחודש אפריל 2022 ועד מועד סגירת העסקה.

בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, העסקה טופלה כעסקה הוגית עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה. ההפרש בין תמורת העסקה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה (הכולל את חלק נכסים ובניין הנרכש בשוויין ההוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה, בהצעת הרכש כאמור בסעיף 2 להלן), בסך של 121 מיליון ש"ח בזכות, חלק החברה 76 מיליון ש"ח, נזקף לחלק הבעלים של החברה בהון, ונכלל במסגרת קרן הון עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

העסקה כאמור מומנה ממקורותיה העצמיים של נכסים ובניין ומנטילת הלוואות מגורמים מוסדיים ומתאגידים פיננסיים, ראה באור 3.א.1.ג. להלן.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

2. א. בהמשך לאמור לעיל, בדבר הסכם לרכישת מניות של גב-ים, בחודש מרס 2022

התקבלה הצעת רכש מיוחדת, שפרסמה נכסים ובניין לרכישת 5% מהון המניות המונפק והנפרע 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 החברה 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 החברה 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 שווייה 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 לשווי ההוגן, בהתאם לשער הסגירה האחרון של מניית גב-ים בבורסה במועד העלייה לשליטה.

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

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. **גב-ים (המשך)**

2. (המשך)

ג. ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה:

ערך בספרי גב-ים לפני הרכישה	התאמות לשווי ההוגן מיליוני ש"ח	ערכים שהוכרו ברכישה
777	-	777
10,595	-	10,595
-	46	46
36	-	36
149	-	149
56	-	56
1	-	1
(5,982)	(243)	(6,225)
(1,335)	43	(1,292)
(29)	-	(29)
4,268	(154)	4,114
		4,848
		8,962

הון חוזר נטו
נדל"ן להשקעה
מקרקעין
חייבים לזמן ארוך
השקעות בחברות מוחזקות
רכוש קבוע נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
אגרות חוב
התחייבויות מס נדחות
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
נכסים והתחייבויות מזוהים, נטו
מוניטין ברכישה⁽¹⁾

⁽¹⁾ בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, המוניטין המיוחס להשקעה בגב-ים כאמור אינו מופחת באופן שיטתי ויבחן לפחות אחת לשנה לצורך ירידת ערך. בסוף הרבעון השלישי של שנת 2022, נכסים ובניין בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים, אשר עלולים להביא לירידת ערך ההשקעה, והגיעה למסקנה כי לא מתקיימים סימנים כאמור, אשר מצריכים בחינה לירידת ערך של המוניטין. נכסים ובניין תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: הרעה בענף או בתוצאות הפעילות, ירידה מתמשכת במחיר המניה, שינויים באסטרטגיה העסקית של ההנהלה או התאמות כלפי מטה לתחזיות תזרימי המזומנים, מצדיקות בחינה לירידת ערך של המוניטין בתקופות עתידיות.

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 30 בספטמבר 2022 הינו 7,471 מיליון ש"ח (40.16 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 30 בספטמבר 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,473 מיליון ש"ח ו-5,653 מיליון ש"ח, בהתאמה (29.42 ש"ח ו-30.39 ש"ח למניה, בהתאמה).

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)
2. (המשך)

ד. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה:

מיליוני ש"ח
(440)
1,644
1,204

התמורה ששולמה במזומן
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
מזומנים שנכנסו, נטו

ה. מידע תמציתי בגין גב-ים

מיום 8 במרס 2022 עד
ליום 30 בספטמבר 2022
מיליוני ש"ח

1,412
895

הכנסות
רווח לתקופה
המיוחס ל:

445
450

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

3. לפרטים אודות דוחות פרפורמה, כהגדרתם בתקנה 38(ב) לתקנות הדיווחים, 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 3.2.1.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, במסגרתה 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
(57)
13
13
577

מוניטין
אגרות חוב
מלאי מקרקעין, נטו
מסים נדחים

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

5. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקות שלה ליום 31 במאי 2022, על-ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר משינוי בשווי ערכי הנכסים שהשימוש המיטבי שלהם הינו קרקע, מעליית המדד (עד ליום 30 ביוני 2022), עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסיה השונים וכן מהפחתת שיעורי ההיוון, אשר שימשו את מערכי השווי החיצוניים. הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקרם בטווח של 5%-8%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 5%-8% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 5%-6.75%.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, נעשתה הערכת שווי לנכס בהקמה, לאור התקשרויות בחוזה שכירות. כמו-כן, נזקפו הכנסות מעליית ערך נדל"ן מניב בעקבות הערכת שווי שבוצעה לנכס מניב, בעקבות עלייה ריאלית משמעותית בדמי השכירות, לאחר חילופי שוכרים.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה גב-ים הכנסות לאחר מס בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של 853 מיליון ש"ח ו-202 מיליון ש"ח, בהתאמה. חלק נכסים ובניין מעדכון השווי כאמור הינו 393 מיליון ש"ח ו-105 מיליון ש"ח, בהתאמה, חלק החברה 248 מיליון ש"ח ו-66 מיליון ש"ח, בהתאמה.

6. 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 של 0.59%. קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפירעון 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).

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 של 0.3%.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') עומדת לפירעון 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.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

א. גב-ים (המשך)

6. (המשך)

בנוסף, בחודש אוגוסט 2022 הנפיקה גב-ים לציבור 587 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה קיימת של גב-ים, הצמודות למדד. אגרות החוב הונפקו תמורת 603 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה בשיעור 1.2%.

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 30 בספטמבר 2022.

עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי:

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

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל במשך שני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT - אם הועמדה לפירעון 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.

7. בחודשים פברואר 2022 ואוגוסט 2022 חילקה גב-ים דיבידנד במזומן בסך של 400 מיליון ש"ח ו-130 מיליון ש"ח, בהתאמה. חלק נכסים ובניין בדיבידנדים האמורים הינו 178 מיליון ש"ח ו-113 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפרטים אודות שעבוד חלק מתקבולי הדיבידנד כאמור, לטובת גורמים מממנים, ראה באור 3.א.1.ג.3. להלן.

ביום 7 בנובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריזו דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 בנובמבר 2022. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 35 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 15 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 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 עסקה למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברה בת של נכסים ובניין בקשר עם עתודות קרקע, לרבות בייעוד למגורים, סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, במצבו AS IS, בתמורה כוללת בסך של 347 מיליון ש"ח, אשר הושלמה בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 5.א.9. להלן.

ג. אשראי לזמן ארוך

1. בהמשך לאמור בבאור 3.א.1.א.1. 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 הפירעון 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 2.ב.15. לדוחות הכספיים השנתיים, שעניינן התחייבות להון עצמי מינימלי של 900 מיליון ש"ח; יחס מקסימלי 75% חוב פיננסי נטו לסך נכסים; ויחס מקסימלי 17:1 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 להימנע 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 בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה, כאשר בין היתר נקבע, כי לא תהיה עמלת פירעון מוקדם במקרים הבאים: (1) חלפו 15 חודשים ממועד העמדת ההלוואה; (2) חלפו 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, והבקשה לפירעון 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, 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 30 בספטמבר 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.

3.

בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל בדבר עסקת הרכישה, ביום 1 ביוני 2022 התקשרה נכסים ובניין עם בנק מסחרי ומממנים מוסדיים בהסכם הלוואה ("הגורמים המממנים" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה), לנטילת הלוואה בסך של 950 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), לצורך השלמת עסקת גב-ים, להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

תקופת ההלוואה הינה 12 חודשים ממועד העמדתה ("מועד הפירעון הסופי"), כשלנכסים ובניין תינתן האפשרות לדחות את מועד הפירעון הסופי, כמפורט להלן והיא נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי שיהיה שווה לפריים (כפי שיהיה מעת לעת) בתוספת של 2.5% (לא צמוד). בקרות אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה וכמתואר להלן) וכל עוד לא הועמדו סכומי ההלוואה לפירעון מיידי, תתווסף לריבית לעיל, תוספת ריבית בשיעור של 2%. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד. יחד עם זאת, מועד הפירעון הסופי יידחה לבקשת נכסים ובניין ובכפוף להתקיימות התנאים בהסכם ההלוואה, הכולל בין היתר, הארכת תקופת ההלוואה הראשונה, כאמור בסעיף 1 לעיל, כך שפרעונה יחול לאחר 31 בדצמבר 2023, עד למועד המוקדם מבין: (1) תום ששה חודשים ממועד הפירעון הסופי; או (2) 31 בדצמבר 2023 ("מועד הפירעון הסופי הנדחה"). ריבית ההלוואה תפרע בתשלומים רבעוניים, החל ממועד תשלום הריבית הראשון שיחול לאחר מועד העמדת ההלוואה ועד למועד הפירעון הסופי. במסגרת הסכם ההלוואה נכסים ובניין יצרה משכון ושעבוד קבוע וכן המחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשונים בדרגה על 79,827,858 מניות גב-ים, המהוות 37.22% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא), שנרכשו על-ידיה בעסקת גב-ים, וכן על כל הזכויות והפירות הנלוות או הנובעות ממניות גב-ים ("מניות גב-ים המשועבדות"). נכון למועד הדוח יתרת הפקדון המשועבד לטובת הגורמים המממנים, מתקבולי דיבידנד שהתקבל מגב-ים, כאמור בבאור 3.א.1.א.7. לעיל הינו 37 מיליון ש"ח; ושעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, יחידים וראשונים בדרגה על חשבון הלוואה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) ועל כל הזכויות, הכספים והנכסים בקשר לחשבון הלוואה.

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 2.15.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, שעניינן התחייבות להון עצמי מינימלי של 900 מיליון ש"ח; יחס מקסימלי 75% חוב פיננסי נטו לסך נכסים; ויחס מקסימלי 1:17 חוב פיננסי נטו ל-EBITDA. בנוסף, בהתאם להסכם ההלוואה, נכסים ובניין תהא רשאית לבצע חלוקה ולהעמיד הלוואות בעלים בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח בשנה קלנדרית, וכן לשלם דמי ניהול (כהגדרת מונחים אלו בהסכם ההלוואה), בכפוף לכך שלא אירע אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה), לרבות בעקבות ביצוע הפעולה ו/או החלוקה, ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה. כמו-כן, הסכם ההלוואה כולל הסדרים נוספים ובכלל זה הצהרות והתחייבויות מצדה של נכסים ובניין כמקובל בהסכמים מסוג זה, וכן התחייבות נכסים ובניין להחזיק, בכל עת, ב-45.01% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים (ויתר אמצעי השליטה בה) בדילול מלא.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. אשראי לזמן ארוך (המשך)

3. (המשך)

כמו-כן, נכסים ובניין התחייבה כי בכל עת יהיו בבעלותה מניות גב-ים, שאינן מניות גב-ים המשועבדות, בהיקף המהווה לפחות 8% מהון המניות המונפק והנפרע של גב-ים (בדילול מלא), אשר הן נקיות וחופשיות. בנוסף לנכסים ובניין תעמוד הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את יתרת ההלוואה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם בהתאם למועד הפירעון, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, כאשר, בין היתר נקבע, כי נכסים ובניין לא תידרש לשלם את עמלת הפירעון המוקדם בגין פירעון מוקדם שיבוצע החל מ-30 ימים לפני מועד הפירעון הסופי, או החל מ-60 ימים לפני מועד הפירעון הסופי הנדחה.

כמו-כן נכסים ובניין רשאית לבצע פירעון מוקדם מנדטורי: (1) האצת פירעונות: תקבולים שיתקבלו מגב-ים בשל מניות גב-ים המשועבדות יופקדו בחשבון הלווה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) וישמשו: ראשית, לביצוע תשלום הריבית הקרוב; שנית, לבחירת הלווה: (i) לפירעון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה או (ii) להפקדה בחשבון הלווה המשועבד ומבלי שתהיה לנכסים ובניין האפשרות למשוך את הסכומים האמורים, אשר יוכלו לשמש לתשלומי הריבית השוטפים; (2) LTV: אם יחס ה-LTV (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) יהיה גבוה מ-60% או אם יחס ה-LTV היומי (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) יהיה גבוה מ-70% אזי נכסים ובניין תפרע את ההלוואה, כולה או חלקה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם באופן שישב את יחס ה-LTV ליחס של 50% ומטה; או שנכסים ובניין תפקיד פיקדון כספי בסכום הנדרש להעמדת יחס ה-LTV על 50% - והכל בתוספת עמלת פירעון מוקדם. בנוסף, הסכם ההלוואה כולל אירועי הפרה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) אם יחול שינוי שליטה בנכסים ובניין (אם: (א) דסק"ש תחדל להיות בעלת השליטה בנכסים ובניין בעצמה ולבדה, או תחדל להחזיק בעצמה ולבדה, במישרין, לפחות 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של נכסים ובניין (בדילול מלא) או תחדל להיות בעלת היכולת למנות עצמאית ולבד את רוב חברי הדירקטוריון של נכסים ובניין; או (ב) אם אדם או גוף אחר שאינו מי מבין מגה אור או אלקו החל להיות בעל השליטה בדסק"ש או להחזיק, בעצמו או יחד עם אחר, 50% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של דסק"ש, ולדעת המממנים יש בכך כדי לגרום למי מהם לאירוע אי חוקיות או לאי עמידה בהוראות, כללים, נהלים או מדיניות שעניינם ציות ומוניטין), ללא הסכמת המממנים, מראש ובכתב; (2) אם יחול שינוי מבנה (כהגדרתו בהסכם) בנכסים ובניין או בגב-ים; (3) אם יופרו איזו מאמות המידה הפיננסיות או התחייבות נכסים ובניין האמורות לעיל; (4) אם דירוג החוב של הלווה יהיה נמוך מדירוג BBB (בסולם הדירוג של מעלות S&P) או מדירוג Baa2.IL (בסולם הדירוג של מידרוג); (5) אם נכסים ובניין תבצע שינוי מהותי בתחום פעילותה העיקרי או אם תחום פעילותה העיקרי של גב-ים יחדל להיות תחום נכסי הנדל"ן המניבים; (6) אם חל שינוי מהותי לרעה בבטוחות (ובלבד שירידה בשווי מניות גב-ים המשועבדות לא תהווה שינוי מהותי לרעה לעניין זה), או ביחס לזכויות שהן מקנות למממנים לעומת מצבן ביום יצירתן, ולרבות אם קיים סיכון לפגיעה בזכויות שמקנות הבטוחות למממנים לעומת מצבן ביום יצירתן כאמור; (7) אם אירע אירוע המקנה לנושה של נכסים ובניין זכות להעמיד לפירעון מיידי חוב של נכסים ובניין בסך (מצטבר) של 50 מיליון ש"ח, או - אם נושה פיננסי של גב-ים העמיד לפירעון מיידי חוב שלה כלפיו בסך של למעלה מ-100 מיליון ש"ח.

4. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אישרה נכסים ובניין התקשרות בהסכם עם גוף פיננסי ("המלווה") להעמדת הלוואה (לא מובטחת) בסך של 150 מיליון ש"ח ("ההלוואה"). ההלוואה תישא ריבית שנתית (לא צמודה), ששיעורה יקבע במועד קבלת ההלוואה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים. קרן ההלוואה תיפרע ב-8 תשלומים חצי שנתיים שווים במשך תקופה של ארבע שנים.

ההלוואה כוללת התחייבות של נכסים ובניין לעמוד באמות מידה פיננסיות, זהות לאמות המידה הפיננסיות הנכללות עם הגורמים המממנים, כאמור בסעיף 3 לעיל, וכן, התחייבות לאי יצירת שעבודים ו/או מכירת מניות גב-ים המוחזקות על-ידה בשווי של לפחות 300 מיליון ש"ח, אך לא פחות מ-5% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים בכל עת (דהיינו - 10,728,002 מניות 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 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 63.2% (המשך)

ג. אשראי לזמן ארוך (המשך)

4. (המשך)

על אף האמור, עם פירעון קרן ההלוואה לפי לוח הסילוקין שנקבע, כמות מניות גב-ים הכפופות למגבלה כאמור יכול ותפתח, תוך שמירה על יחס של 200% מגובה סכום יתרת קרן ההלוואה באותו מועד, בהתאם לתנאי ההלוואה; בנוסף, נכסים ובניין התחייבה כי לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 100 מיליון ש"ח במצטבר לשנה קלנדרית עד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה (במידה ותבוצע חלוקה בסכום העולה על 100 מיליון ש"ח במצטבר, המלווה יהיה זכאי לדרוש מנכסים ובניין לבצע פירעון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה, בגובה ההפרש שבין סכום החלוקה ל- 100 מיליון ש"ח). במקרה של ירידה בדירוג של נכסים ובניין ובאגרות החוב שהונפקו על-ידה בדרגה אחת מתחת לדירוג ilA ועד לדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקוב בהלוואה בשיעור של 0.5% לשנה בגין כל ירידה של מדרגה אחת בדירוג עד לחזרה לדירוג כאמור. נכסים ובניין תוכל לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בתנאים שהוסכמו ובכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

ד. עסקאות הגנה על שער הדולר והשפעת שער החליפין

בחודשים דצמבר 2021 ועד חודש פברואר 2022, נכסים ובניין ביצעה עסקאות הגנה על שער הדולר, לטובת גידור התקבולים, אשר היו צפויים להתקבל ממימוש החזקות נכסים ובניין במגדל HSBC, בסך כולל של 340 מיליון דולר, בשער ממוצע של כ- 3.2 ש"ח לדולר, אשר נפרעו כולן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022. נכסים ובניין רשמה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 הוצאות מימון בסך 34 של מיליון ש"ח, חלק החברה 21 מיליון ש"ח, בגין ההפרש בין שער החליפין הממוצע של העסקאות כאמור לבין שער החליפין של הדולר בתום יום הפירעון של העסקאות.

2. סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 35.7%

א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. בחודש אוגוסט 2022, התקשרה החברה עם בנקאי השקעות, אשר ילווה את החברה בהליך בחינה ומכירה של מניות סלקום.

נכון למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה פניות ראשוניות ביחס למכירת החזקותיה כאמור שאין בהן הצעה קונקרטית לביצוע עסקה (או עסקאות) וכן הצעה אינדיקטיבית ראשונה הנוקבת, בתנאים מסויימים, בשווי חברה לסלקום בפרמיה מסויימת על מחיר השוק, והן תיבחנה על-ידי החברה במסגרת בחינת מימוש החזקותיה כאמור לעיל. אחת הפניות הראשוניות שהתקבלו אצל החברה, ויתכן שכך יהיה גם עם פניות נוספות, מגלה עניין ברכישת מלוא מניותיה של סלקום, ולא רק רכישת חלקה של החברה בלבד. מודגש, כי מדובר בפניה אינדיקטיבית בלתי מחייבת הכפופה לבדיקות והתניות שונות, והחברה טרם גיבשה עמדה לגביה. יובהר, כי אין כל וודאות כי אילו מבין הפניות תבשיל לכדי משא ומתן או לכדי חתימה על הסכם מחייב (או הסכמים מחייבים) ולהשלמתם או באשר לעיתויה ותנאיה של מכירה כאמור. המכירה כאמור תהא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על-פי דין.

ב. בהמשך לאמור בסעיף א. לעיל אודות החלטת דירקטוריון החברה לבחינת מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, בחודש אוגוסט 2022, מכרה החברה בעסקאות מחוץ לבורסה, למספר גופים שאינם קשורים לחברה, מניות של סלקום המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לאחר המכירות כאמור, שיעור החזקות החברה בהון המונפק של סלקום ירד, נכון למועד הדוח, מכ- 45.69% לכ- 35.7%. ושיעור החזקותיה בזכויות ההצבעה בה ירד מכ- 47.77% לכ- 38.0%. להערכת החברה, על אף שהחברה מחזיקה בפחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בסלקום וזאת בין היתר, בשל שיעור ההחזקה הגבוה שהחברה מחזיקה בזכויות ההצבעה, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של סלקום, ועל כן דוחותיה הכספיים של סלקום מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה. בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, העסקה כאמור טופלה כעסקה הונית עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה, והחברה רשמה, ברבעון השלישי של שנת 2022, גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 37 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 22.ב.1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרס 2022 הושלמה עסקת הרכישה של וויקום מובייל בע"מ (לשעבר מרתון 018 אקספון בע"מ) 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.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. **סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 35.7% (המשך)**

ד. בחודש יולי 2022, ביצעה סלקום הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה יב') למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת, בסך של 105 מיליון ערך נקוב ובתמורה לסכום כולל של 100 מיליון ש"ח, המשקף ריבית אפקטיבית שנתית של 4.5%. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יב') של סלקום, ראה באור 1.ד.15. לדוחות הכספיים השנתיים.

ה. בחודש ספטמבר 2022 ביצעה סלקום הנפקה של אגרות חוב (סדרה יג') בסך 395 ערך נקוב, בתמורה לסכום כולל נטו של 391 מיליון ש"ח (סכום ברוטו של 395 מיליון ש"ח).

אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.73%, אשר תשולם בשני תשלומים מידי שנה, ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2029 (כולל). קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בששה תשלומים שנתיים לא שווים כמפורט להלן: 5% מהקרן ישולמו ביום 5 בינואר 2025, 10% מהקרן ישולמו ביום 5 בינואר 2026, 15% מהקרן ישולמו ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028, ו-27.5% מהקרן ישולמו ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 ו-2030.

אגרות חוב (סדרה יג') אינן מובטחות בשעבוד וכוללות תנאים מקובלים, ובכלל זה אמות מידה פיננסיות ואחרות, שבהן התחייבה סלקום לעמוד, אשר ככלל זהות לאלה המפורטות בבאור 1.ד.15. לדוחות הכספיים השנתיים וכן כוללות אירועי הפרה, כמפורט בבאור כאמור, למעט: התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימאלי של סלקום שלא יפחת מ-700 מיליון ש"ח, וזאת במשך שני רבעונים רצופים.

3. **אלרון, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 60.1% (המשך)**

א. קרטיהיל (2009) בע"מ ("קרטיהיל") הינה חברה המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך. טרם העסקה האמורה להלן, קרטיהיל הוחזקה על-ידי אלרון בשיעור של כ-27% מהון המניות המונפק (כ-25% בדילול מלא) וההשקעה בה טופלה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בהמשך לאמור בבאור 3.ד.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. בחודש אפריל 2022, הודיעה ביובנטוס לקרטיהיל כי כוונתה לממש את אופציה הרכש ולהשלים את רכישת 100% מהון המניות של קרטיהיל. בחודש מאי 2022, פנתה ביובנטוס לקרטיהיל בבקשה לבוא בדברים בקשר לשינויים במתווה העסקה.

בחודש יוני 2022 חתמו הצדדים על תיקון להסכם המקורי ("ההסכם המתוקן") במסגרתו הגיעו הצדדים להסכמות הבאות ("העסקה"):

1. סך התמורה הכולל של העסקה נותר ללא שינוי בהשוואה להסכם המקורי ויעמוד על סך כולל של עד 500 מיליון דולר לכלל בעלי המניות של קרטיהיל (כולל חלקה של ביובנטוס בקרטיהיל אשר היה כ-10% מהון המניות של קרטיהיל בדילול מלא), המורכבים מתמורה בסך של 350 מיליון דולר (חלק אלרון 92.5 מיליון דולר) שתבוצע בחלקה בתשלומים נושאי ריבית שנתית בשיעור של 8%, ותמורה מותנית בסך של 150 מיליון דולר (חלק אלרון 37.5 מיליון דולר).
2. יעד המכירות אשר הוגדר בהסכם המקורי כאבן הדרך לקבלת התמורה המותנית הופחת כך שיתקיים במועד בו מכירות ה-AGILI-C בצירוף הכנסות אחרות הנובעות ממסחר טכנולוגיות אחרות של קרטיהיל יניבו הכנסות של לפחות 75 מיליון דולר במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

3. אלרון, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 60.1% (המשך)
א. (המשך)

פירוט התמורה בעסקה

תמורות העסקה הינה בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים להלן (הסכומים הינם במונחי קרן, כאשר לתשלומים שלאחר התמורה המיידית ("התמורה הנדחית") תתווסף כאמור ריבית שנתית בשיעור של 8% החל ממועד השלמת העסקה ועד לתשלום):

1. תמורה מיידית - סך של 100 מיליון דולר (חלק אלווין הינו 33.1 מיליון דולר, נטו לאחר עלויות עסקה). סך זה התקבל עם השלמת העסקה בחודש יולי 2022, כפי שמתואר להלן.
2. סך של 50 מיליון דולר יתקבל עד ליום 1 ביולי 2023 (חלק אלווין הינו 13.5 מיליון דולר).
3. סך של 50 מיליון דולר יתקבל עד ליום 1 בספטמבר 2023 (חלק אלווין הינו 13.5 מיליון דולר).
4. סך של 25 מיליון דולר יתקבל עד ליום 1 בינואר 2025 (חלק אלווין הינו 7 מיליון דולר).
5. סך של 25 מיליון דולר יתקבל עד ליום 1 בינואר 2026 (חלק אלווין הינו 7 מיליון דולר).
6. סך של 65 מיליון דולר יתקבל עד ליום 1 בינואר 2027 (חלק אלווין הינו 18 מיליון דולר).
7. לסכומים האמורים שטרם שולמו תצורף כאמור ריבית שנתית בשיעור של 8% אשר תשולם אחת לשנה על יתרת התמורה שטרם שולמה.

בהתאם להסכם המתוקן, קיימת אפשרות להקדמת התשלומים האמורים בכפוף לעמידתה של קרטיהיל בתוכנית העבודה שנקבעה לה.

נוסף על התשלומים האמורים אשר אינם מותנים, זכאים המוכרים לתמורה מותנית בסך של 150 מיליון דולר כאמור לעיל (חלק אלו בתמורה המותנית הינו כאמור 37.5 מיליון דולר).

בטוחות

לשם הבטחת התמורה בעסקה, שועבדו לטובת המוכרים, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, כל מניות קרטיהיל וזכויות הקניין הרוחני שלה (IP) וכן נרשם שעבוד ראשון צף על כלל נכסי קרטיהיל עד למועד השלמת התמורה.

איחור או אי עמידה בתשלום כלשהו מתשלומי העסקה יעמיד את כלל התמורה שטרם שולמה לפירעון מיידי ויזכה את המוכרים בכל הסעדים המגיעים להם לפי ההסכם, כולל השבת מניות קרטיהיל אל המוכרים (אשר לא תהווה סעד בלעדי בגין אי תשלום החוב ולצורך כך הופקדו מניות קרטיהיל אצל נאמן עד להשלמת התמורה) ו/או מימוש השעבודים המפורטים לעיל. יובהר כי מניות קרטיהיל הינן בטוחה, אך אינן מחליפות את זכותם של המוכרים לדרוש את תשלום יתרת התמורה מהרוכשת.

בחוּדש יולי 2022, הושלמה העסקה והתקבלה התמורה המיידית בעסקה כאמור לעיל, חלק א' אלרון הינו 33.1 מיליון דולר, נטו לאחר עלויות עסקה. כתוצאה מהעסקה, הכירה אלרון ברבעון השלישי של שנת 2022 ברווח נקי בסך של 322 מיליון ש"ח, חלק החברה 193 מיליון ש"ח, במסגרת סעיף רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים.

בהתאם לאמור לעיל, הכירה אלוך ביום השלמת העסקה, בנכס פיננסי בגין רכיב התמורה הנדחית בשווי של 48.4 מיליון דולר ובנכס פיננסי בגין התמורה המותנית בשווי של 11.5 מיליון דולר. שווי נכסים אלו הוערך בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. נכון ליום 30 בספטמבר 2022 יתרת התמורה הנדחית בדוחות הכספיים הינה 50.2 מיליון דולר (רווח בסך של 1.8 מיליון דולר הוכר במסגרת סעיף הכנסות המימון במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, בגין התקופה שמיום השלמת העסקה ועד ליום 30 בספטמבר 2022. חלק החברה הינו 1.1 מיליון דולר).

ביום 20 בנובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה ביובנטוס את דוחותיה הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2022 במסגרתם ציינה ביובנטוס כי ישנם ספקות משמעותיים בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בשנה הקרובה, לרבות פירעון התשלומים הנדחים בעסקת קרטיהיל אותם היא נדרשת לשלם בשנת 2023 (בהתאם להסכם המכירה כאמור, ביובנטוס נדרשת לשלם שני תשלומים לא יאוחזר מחודשים יולי וספטמבר 2023, כשכל תשלום הינו בסך של 50 מיליון דולר בתוספת ריבית. חלק אחרון בכל תשלום הינו 13.5 מיליון דולר בתוספת ריבית). עוד מציינת ביובנטוס, בין השאר, כי היא בוחנת מספר פעולות על מנת שתוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות כגון: קיטון בהוצאותיה, מימוש נכסים שאינם בליבת פעילותה, ובקשת הקלות ממלוויה. במסגרת זו, מציינת ביובנטוס כי היא בוחנת גם אפשרויות אסטרטגיות בקשר לעסקת קרטיהיל, כגון ניסיון לנהל משא ומתן בנוגע למועד תשלום התמורה הנדחית או אפשרות להביא לסיומו של ההסכם תוך השבת כל מניות

קרטיהיל, קניינה הרוחני (IP) ונכסים אחרים שלה לבעלי מניותיה הקודמים של קרטיהיל. ליום 30 בספטמבר 2022 ביצעה אחרון בחינה לסיכון האשראי של יתרת התמורה הנדחית, ולא נדרשה להכיר בהפסדי אשראי בגין היתרה, בין השאר בשל הבטוחות הקיימות כנגד יתרת החוב.

ב. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריזה אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק דסק"ש 21 מיליון דולר, שישולס ביום 12 בדצמבר 2022.

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 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 44.5%. בקשר עם השבות של 266 דונם באזור אשקלון הכלולים בתוכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1047 שהיו בשנת 2019, בחודש יולי 2022 נחתם בין חברה בת של מהדרין לבין רשות מקרקעי ישראל הסכם נוסף להשבה של כ- 600 דונם נוספים במסגרת התוכנית, המשלימים את סך השטחים הכלולים בתוכנית. סכום הפיצוי הכספי הכולל, לו זכאית החברה הבת במסגרת ההסכם, עמד על 35 מיליון ש"ח. עד תום הרבעון השלישי לשנת 2022 התקבל סך של 23 מיליון ש"ח מסך התמורה. מהדרין הכירה ברבעון השלישי של שנת 2022 ברווח הון, נטו ממס בסך של 26 מיליון ש"ח, חלק החברה 12 מיליון ש"ח. יצוין, כי בנוסף לפיצוי הכספי, במסגרת ההסכם נקבע, כי לחברה הבת או למי מטעמה שמורה זכות לרכישה, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, של מגרשים בתחום התוכנית. שווי הזכות יקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, ויהווה 20% או 25% (במקרה של אזור עדיפות לאומית) מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התוכנית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ב. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2022

שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום		סך הכל	קרנות (1)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 30.9.22		
מדינת	22.11.22	30.9.22					
התאגדות	מיליוני ש"ח				%		
						עיקרן של החברות המאוחדות*	
ישראל	1,224	1,307	2,698	135	2,563	63.2	נכסים ובניין
ישראל	1,123	1,067	995	2	993	35.7	סלקום (בהצבעה - 38.0%)
ישראל	205	216	327	3	324	44.5	מהדרין
ישראל	284	306	451	80	371	60.1	אלרון
ישראל			57	-	57	67.4	אפסילון
			17	(8)	25		חברות מוחזקות אחרות*
					4,333		סך-הכל

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

(1) במקרה של מכירות של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחדות, מבלי שהחברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות בהן תעשינה העסקאות (מכירות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), 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 IDBG, ראה גם באור 9.א.4. להלן.

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

(3) השקעות החברה בחברות מוחזקות כוללות, בין השאר, חברות שמכירת מניותיהן כפופה להגבלות מסוימות. לגבי סלקום - דסק"ש כפופה במיוחד להגבלת יכולתה למכור חלק ממניותיה בסלקום לגופים שאינם ישראליים. ראה באור 3.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - ארועים נוספים בתקופת הדוח

- א. בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון החברה 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. בחודש יולי 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המסים להעברת העובדים (בצירוף הבעלות בקופות החיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים בקשר לעובדים אלו), אשר יהפכו להיות עובדי החברה תוך שמירה על רצף זכויות. לפרטים נוספים, ראה באור 31.ב.1. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גב' נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022 ועל מינויו של מר דורון כהן, ששימש במועד האמור כמנכ"ל החברה, כיו"ר דירקטוריון החברה. בד בבד, החליט דירקטוריון החברה לפעול למינויה של גב' משען-זכאי בתפקיד זה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתה בתפקיד זה בדסק"ש (מינוי אשר אושר ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). היקף משרתה של גב' משען-זכאי בחברה יהיה בהתאם ליחס הקצאת השירותים 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 כהונתה והעסקתה של ה"ה משען-זכאי. ביום 22 במרס 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון נכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה לרבות, את נשיאת החברה ונכסים ובניין בחלק היחסי מעלות התגמול ביחס להעסקתה של ה"ה משען-זכאי (למועד זה - 50%), בהתאם להסכם השירותים בין החברה לבין נכסים ובניין כאמור וכן הענקת אופציות למניות של החברה ושל נכסים ובניין למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, כאמור בבאור 31.ז.5. (ב). לדוחות הכספיים השנתיים.
- בחודש אפריל 2022, האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין אישרו את תנאי כהונתה והעסקתה. ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון נכסים ובניין עדכון למחיר מימוש האופציות למנכ"לית החברה ונכסים ובניין (דסק"ש - מחיר מימוש של כל אופציה 7.34 ש"ח חלף 10.78 ש"ח, נכסים ובניין - מחיר מימוש של כל אופציה 275.8 ש"ח חלף 456.5 ש"ח), וזאת בהמשך לאישור ועדות הביקורת והתגמול של החברה ושל נכסים ובניין, בהתאמה. בחודש אוגוסט 2022 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין את עדכון מחיר מימוש האופציות. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, במועד אישור האסיפות הכלליות את עדכון מחיר מימוש האופציות כאמור, הינו 2.1 מיליון ש"ח ו- 3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S.
- ג. ביום 30 ביוני 2022 מר דורון כהן (שכיהן באותו מועד כמנכ"ל החברה) הודיע ליו"ר דירקטוריון החברה, כי לאור החלטת דירקטוריון החברה לבחון את מימוש החזקותיה בסלקום, מר כהן שוקל להוביל קבוצה, לקחת חלק או להשתלב באופן כזה או אחר בתהליך הרכישה. בהתאם, הודיע מר כהן כי לקראת סיום תפקידו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל נכסים ובניין, שתוכנן להתבצע בד בבד עם מינויו ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון נכסים ובניין, ביום 1 ביולי 2022, הוא מבקש שלא להתמנות לתפקיד דירקטור ויו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון נכסים ובניין וכן לסיים את כל תפקידיו בקבוצה.
- ד. ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון נכסים ובניין, לאחר קבלת אישור ועדות התגמול של החברה ונכסים ובניין, בהתאמה, הקצאת אופציות למניות של החברה ושל נכסים ובניין, בהתאמה, למר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברות: 237,056 אופציות הניתנות למימוש ל-237,056 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כל אופציה בסך של 7.34 ש"ח, ו-7,406 אופציות הניתנות למימוש ל-7,406 מניות רגילות של נכסים ובניין, במחיר מימוש של כל אופציה בסך של 275.8 ש"ח, שיבשילו בשלוש מנות שוות בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הענקתן. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו לסמנכ"ל הכספים של החברה ונכסים ובניין, במועד אישורן, הינו 469 אלפי ש"ח ו- 645 אלפי ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S.
- ה. בחודש מאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2021, במסגרתו תוכל החברה להציע לציבור, בין היתר, מניות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.
- ו. בחודש מאי 2022 אשררה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה ilBBB/Stable, עם תחזית יציבה.

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 30 בספטמבר 2022 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

סכומי התביעות שלהן מוצגים בסכומים נכונים למועדי הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

1. **תביעות נגד דסק"ש**

להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד דסק"ש:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
-	19

2. **תביעות נגד סלקום**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
81	1,163 ^{(1),(2)}

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

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

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2022, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	40	455
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	1	405
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה	12	-
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן לא צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	300
כנגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו שבגינן צוין סכום התביעה מסלקום בנפרד	1	3
תביעות שבגינן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	5	-
סך-הכל	60	1,163

⁽¹⁾ כולל 28 תביעות אשר הוגשו כנגד סלקום על-ידי עובדים, קבלני משנה, ספקים, רשויות ואחרים בהיקף של 15 מיליון ש"ח.

ג. **פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום, אשר בגינה לא צוין סכום התביעה. בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתה.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 בספטמבר 2022 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים 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 התביעות
מיליוני ש"ח	
2	35

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין וחברות מאוחדות שלה בבעלותה המלאה, שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2022, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח	39	35

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 (more likely than not) שהבקשה תידחה.

ד. בהמשך לאמור בבאור 12.א.1. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תביעה וכתב תביעה מתוקן בקשר עם הסכם למכירת מלוא החזקות נכסים ובניין בישראל להשכרת מבנים בע"מ למגה אור וביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג"), אשר הוגשו על-ידי מגה אור וביג, נגד נכסים ובניין ואחרים, ובדבר כתב תביעה שכנגד שהגישה נכסים ובניין וחברה בת שלה נגד מגה אור וביג והליך גישור שהתנהל בין הצדדים בעניין זה, בחודש יולי 2022, הודיעו הצדדים לבית המשפט, כי הליך הגישור, הגיע לסיומו מבלי שעלה בידי הצדדים לייתר את ההליכים המשפטיים.

4. תביעות נגד גב-ים

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

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
5	17

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של גב-ים שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 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, 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 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
9,817	9,011	10,818	10,063	15,439	16,186
230	230	1,442	1,441	1,823	1,821
10,047	9,241	12,260	11,504	17,262	18,007

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב^{(א),(ב)}

הלוואות מבנקים, מוסדות

פיננסיים ואחרים לזמן ארוך^{(א),(ב)}

^(א) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנבברה. 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 מחיר המצוטט, ושיעור הריבית בגין משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור. שוויין ההוגן של הלוואות מבנקים לזמן ארוך נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, בגין מרכיב הקרן והריבית בהלוואות, המהוונים לפי שיעור ריבית בשוק למועד המדידה.

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

להלן פירוט מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 וברמה 3, כולל מכשירים פיננסיים המוצגים במסגרת נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

יתר המכשירים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים ברמה 1.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
88	73	133
(4)	(1)	(1)

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

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

- השקעה באגרות חוב דולריות הנושאות ריבית קבועה. מדידת שוויין ההוגן של אגרות החוב נעשות באמצעות 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.
- עסקאות הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR (CAP RATE), ששוויין ההוגן נאמד על בסיס ציטוט מתאגיד בנקאי. ראה באור 9.ב.4. להלן.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך-הכל	הלוואות לחברות כלולות	השקעות ^(א) ונגזרים
		מיליוני ש"ח	
-	393	267	126
-	(1)	2	(3)
-	23	12	11
(12)	8	-	8
-	(30)	-	(30)
-	40	-	40 ^(ב)
-	(217)	(217) ^(ג)	-
(12)	216	64	152
-	1	-	1
-	(3)	-	(3)
-	2	2	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :

ברווח והפסד^(א)

ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)

השקעות

פדיונות

תמורה מותנת בגין מימוש השקעות, הנמדדות לראשונה

בשווי הוגן, ברמה 3

העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 :

הכנסות מימון

הפסד נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים

חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

^(ב) בגין מימוש קרטיהיל, ראה באור 3.א.3. לעיל.

^(ג) בדבר הלוואה ל-IDBG, ראה באור 9.א.4. לחלק.

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך-הכל	הלוואות לחברות כלולות	השקעות ונגזרים
		מיליוני ש"ח	
488	367	121	
(5)	-	(5) ^(א)	
1	1	-	
17	-	17	
(12)	(12)	-	
(15)	(15)	-	
(4)	-	(4) ^(ג)	
470	341	129	
(4)	-	(4)	

יתרה ליום 1 בינואר 2021

סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :

ברווח והפסד^(א)

ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)

השקעות

פדיונות

המרה להון

העברה מתוך רמה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום

30 בספטמבר 2021 :

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך של 2 מיליון ש"ח.

^(ג) ביום 20 ביוני 2021, החלו מניות חברת ליברה ביטוח בע"מ ("ליברה") להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. כתוצאה מכך סווגה היררכיית מדידת ההשקעה לשווי הוגן ברמה 1.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך-הכל	הלוואות לחברות כלולות	השקעות ⁽¹⁾ ונגזרים
		מיליוני ש"ח	
(12)	201	63	138
-	(2)	-	(2)
-	3	1	2
-	4	-	4
-	(30)	-	(30)
-	40	-	40 ⁽²⁾
(12)	216	64	152
-	(1)	-	(1)

יתרה ליום 1 ביולי 2022
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :
ברווח והפסד⁽³⁾
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות
פדיונות
תמורה מותנת בגין מימוש השקעות, הנמדדות לראשונה
בשווי הוגן, ברמה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים
נכון ליום 30 בספטמבר 2022 :

הפסד נטו ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים
⁽²⁾ בגין מימוש קרטיהיל, ראה באור 3.א.3. לעיל.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך-הכל	הלוואות לחברות כלולות	השקעות ⁽¹⁾ ונגזרים
		מיליוני ש"ח	
482	346	136	
(10)	(1)	(9) ⁽²⁾	
(4)	(3)	(1)	
3	-	3	
(1)	(1)	-	
470	341	129	
(8)	-	(8)	
(1)	(1)	-	

יתרה ליום 1 ביולי 2021
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו :
ברווח והפסד⁽³⁾
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות
פדיונות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום
30 בספטמבר 2021 :

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
⁽²⁾ לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך של 1 מיליון ש"ח.

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		
סך-הכל	השקעות ^(א) ונגזרים	הלוואות לחברות כלולות מיליוני ש"ח
488	121	367
(56)	(5)	(61)
(14)	(3)	(11)
17	17	-
(38)	(25)	(13)
(15)	-	(15)
(7)	(7)	-
18	18	-
393	126	267 ^(ד)
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 להון
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 המאזני, נטו
^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך של 2 מיליון ש"ח.

^(א) ביום 20 ביוני 2021, החלו מניות חברת ליברה להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. כתוצאה מכך סווגה היררכיית מדידת ההשקעה לשווי הוגן ברמה 1.
^(ד) כולל הלוואה ל- IDBG בסך של 211 מיליון ש"ח המוצגת בסעיף נכסים של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה.

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

- שיטת היוון תזרימי מזומנים יושמה כאשר ביכולתן של החברות נשוא ההערכה לאמוד את תזרימי המזומנים העתידיים שלהן.
- שיטת העסקאות - בהתאם לשיטה זו, שוויין של השקעות הקבוצה בחברות נשוא ההערכה הוערך על בסיס המחיר שנקבע בעסקאות אחרונות בניירות ערך שלהן, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- Model Pricing Option - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושוולס או על המודל הבינומי. שיטה זו מבוססת על ההנחה שניירות הערך של ישות עשויים להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערכן של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה 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 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
2,958	745	808	2,202	2,343
1,187	263	317	860	924
1,041	149	141	798	782
40	(1) 5	(2) 165	(1) 33	(2) 372
44	7	40	31	76
75	18	17	57	47
33	13	10	26	24
5,378	1,200	1,498	4,007	4,568

שירותי תקשורת
מכירת ציוד תקשורת
הכנסות מתחום החקלאות
השכרת ודמי ניהול מבנים
מכירת דירות, שירותי בנייה 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 גב-ים, שאוחדו לראשונה החל מיום 8 במרץ 2022, ראה באור 3. א. 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. להלן פירוט לגבי מגזרי הפעילות והתאמה בין נתוני המגזרים לדוח המאוחד בהתאם לתקן IFRS-8:

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים מיליוני ש"ח	מהדרין	נכסים ובניין	סלקום
4,568	57	47	782	436	3,246
642	(178)	159	(16)	(1) 630	47
(2) 4,007	(2)(62)	57	798	184	3,030
47	(150)	16	7	171	3
1,498	20	17	141	202	1,118
156	(54)	174	(1)	21	16
(2) 1,200	(2)(23)	18	149	62	994
(43)	(90)	(8)	(5)	54	6
5,378	110	75	1,041	44	4,108
266	(210)	22	62	380	12

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

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

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

מכירות ושירותים
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

(1) כולל חלק החברה ברווח בגין שערך ההשקעה בגב-ים לשווי הוגן במועד העלייה לשליטה בגב-ים בסך של 538 מיליון ש"ח, ראה באור 3.2.1.א. לעיל.

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

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 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
32	10	-	61	4
-	(62) ⁽¹⁾	-	(184) ⁽¹⁾	-
78	29	20	61	53
110	(23)	20	(62)	57

התאמות בגין פעילויות המוצגות בדוחות
נכסים ובניין כפעילויות מופסקות
התאמות בגין הצגת פעילות HSBC כפעילות
מופסקת
התאמות אחרות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
(243)	(95)	(51)	(196)	(174)
33	5	(3)	46	(4)
(210)	(90)	(54)	(150)	(178)

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

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מהדרין	נכסים ובניין	סלקום	
מיליוני ש"ח						
32,904	1,759	831	1,206	22,178	6,930	ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
18,373	2,185	522	1,228	8,035	6,403	ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
18,250	1,554	554	1,389	8,183	6,570	ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
9	10	13
595	594	592
873	1,499	1,135
77	82	19
1,554	2,185	1,759

הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויין
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

ג. התחייבויות המגזרים

מאחד	התאמות למאחד	אחרים	מהדרין	נכסים ובניין	סלקום	
מיליוני ש"ח						
24,388	3,068	81	542	15,815	4,882	ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
14,452	3,573	81	656	5,642	4,500	ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)
13,876	3,002	95	694	5,436	4,649	ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד :

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
2,862	3,429	2,976
86	86	86
54	58	6
3,002	3,573	3,068

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

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

מגדל HSBC, חלק מפעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל ואפסילון מוצגים בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022, כנכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות מגדל HSBC מוצגות כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד, כאשר מספרי ההשוואה בגין תוצאות מגדל HSBC לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, תואמו למפרע והוצגו בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפירוט תוצאות הפעילות שהופסקה, ראה סעיף ב. להלן.

נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה

- נכסים מניבים של נכסים ובניין בישראל - ראה סעיף א.1. עד סעיף א.3. להלן ;
- IDBG - ראה סעיף א.4. להלן ;
- פעילויות נכסים ובניין בתחום המגורים בישראל - ראה סעיף א.5. להלן ;
- אפסילון - ראה סעיף א.6. 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 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח	
96	-
3,513	2,551
-	20
33	36
44	52
-	54
-	27
9	13
-	33
3,695	2,786
171	179
1,173	1,336
41	37
3	11
1,388	1,563

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

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

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

ספקים, זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
הפרשות (ראה באור 12.ב.1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר Rock Real)
התחייבויות אחרות
סך-הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

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

1. בית אבגד

בחודש ינואר 2022 הושלמה העסקה למכירת החזקותיה של נכסים ובניין ב"בית 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 390 מיליון ש"ח ("התמורה"). בהתאם להוראותיו של הסכם המכר, התמורה שולמה לנכסים ובניין בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של 117 מיליון ש"ח (כ-30% מהתמורה) שולם לנכסים ובניין במועד חתימת ההסכם; והתשלום השני בסך של 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.

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 ("הנכס") שנכסים ובניין החזיקה בכ-72.2% מהזכויות שלו (בעקיפין, באמצעות חברת בת שהינה בבעלותה עם בעלי מניות אחרים - "חברת הבת"), ובהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין, התקשרה נכסים ובניין, בחודש מרץ 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 וההתחייבויות של המוכרים בנכס (לרבות מלוא הזכויות וההתחייבויות 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 (305 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד) (כ-80% מהתמורה, חלק נכסים ובניין בתוספת הפרשי הצמדה למדד 220 מיליון ש"ח) שולם למוכרים ביום 26 ביוני 2022, במועד מסירת הנכס לידי הרוכש והעסקה נשוא הסכם המכר הושלמה. 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.

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

IDBG 4.

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 בהשבת 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 ("הרוכשת"), 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 פירעון ההלוואה המוסדית בחודש ינואר 2022 על-ידי נכסים ובניין, ולאור היחשבותה של נכסים ובניין כמי שהעמידה את ההלוואה המוסדית ישירות מול IDBG, וזכאית לכספי הפירעון במועד השלמת העסקה, פרעה IDBG לנכסים ובניין, בחודש אפריל 2022, את הסכומים המגיעים לה על-פי ההלוואה המוסדית והסכמי השיפוי בקשר אליו. לפרטים אודות ההלוואה המוסדית וההלוואה מהבנק האמריקאי, ראה באורים 12.א.5.ג. ו-12.א.5.ב., בהתאמה, לדוחות הכספיים השנתיים.

עם השלמת העסקה, IDBG קיבלה תזרים מזומנים נטו, בסך של 91 מיליון דולר. זאת, לאחר פירעון ההלוואה מהבנק האמריקאי כאמור לעיל; פירעון 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 נכסים ובניין ל-IDBG והתאמתה לשווייה ההוגן לתום השנה.

במועד השלמת העסקה נכסים ובניין רשמה ברבעון 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 2.א.5. לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, במועד השלמת העסקה, נכסים ובניין זקפה בתשעת החודשים הראשונים 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 1.ב.2.3. 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 30 בספטמבר 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 שולמה בשני תשלומים - התשלום הראשון בסך של 69 מיליון ש"ח (המהווה כ-20% מהתמורה) שולם במועד חתימת הסכם המכר בנאמנות לב"כ חברת הבת והועבר לחברת הבת, בחודש אוגוסט 2022; ויתרת התשלום השני בסך של 289 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) (המהווה כ-80% מהתמורה) שולמה, במועד מסירת הקרקע לידי הרוכש, בחודש אוקטובר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ולפיכך העסקה נשוא הסכם המכר הושלמה.

בגין העסקה כאמור, צפויה נכסים ובניין לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2022, רווח (לאחר מס) בסך של 269 מיליון ש"ח, חלק החברה 170 מיליון ש"ח.

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

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

6. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%). התמורה בגין מכירת החזקות באפסילון כאמור, התלויה, בין היתר, בגובה ההון העצמי של אפסילון בסמוך למועד השלמת העסקה, צפויה להסתכם ב- 57 מיליון ש"ח. בנוסף, סוכם כי החזקותיה של אפסילון באפסילון חיתום והנפקות בע"מ ("אפסילון חיתום") (כ- 80%), ישארו בהחזקת בעלי המניות הקיימים באפסילון, תמורת תשלום גובה ההון העצמי של אפסילון חיתום, בסמוך למועד השלמת העסקה, על-ידי בעלי המניות, בחלוקה לפי החזקותיהם (חלק החברה באפסילון חיתום כ- 54%, תשלום צפוי של 5 מיליון ש"ח). החברה לא צפויה לרשום במועד השלמת העסקה, רווח או הפסד. השלמת העסקה כפופה למספר תנאים מתלים, ביניהם, קבלת אישורים רגולטוריים לעסקה. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל אי-התקיימות התנאים המתלים וגורמים שאינם תלויים בחברה בלבד.

ב. פעילות מופסקת - מגדל HSBC

1. ביום 1 ביולי 2021 הורה דירקטוריון נכסים ובניין להנהלת נכסים ובניין להתחיל בהליך של בחינת מימוש החזקותיה של נכסים ובניין במגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק ("המגדל"). 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), 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 המכר, מועד השלמת העסקה צפוי היה לחול ביום 16 במאי 2022 (לאחר דחיה של 14 יום בהסכמת נכסים ובניין, בד בבד להפקדת הפיקדון בסך של 35 מיליון דולר בחשבון נכסים ובניין). במועד השלמת העסקה כאמור בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת לא השלימה את העסקה ולפיכך העסקה כאמור לא הושלמה. בהתאם להוראות הסכם המכר, הפיקדון שהפקידה הרוכשת בסך של 35 מיליון דולר, נישאר בידי נכסים ובניין מחילוט הפקדון כאמור, הינו הכנסה נטו בסך של 80 מיליון ש"ח, חלק החברה 51 מיליון ש"ח, אשר נכללה בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022, במסגרת הפעילות המופסקת. במהלך תקופת הדוח נכסים ובניין בחנה אפשרויות למימוש המגדל וניהלה מגעים עם מספר גופים למכירתו.

ביום 23 בנובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין עם צד שלישי, שאינו קשור לנכסים ובניין, בהסכם לפיו הוקנתה לאותו צד שלישי תקופת בלעדיות של 60 יום מהמועד הנ"ל או עד לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, לפי המוקדם מבניהם ("תקופת הבלעדיות" ו-"הסכם הבלעדיות", בהתאמה). במהלך תקופת הבלעדיות יהיה אותו צד שלישי רשאי, ביחד עם שותפים נוספים, להתקשר עם נכסים ובניין בהסכם לרכישת המגדל, שתנאיו סוכמו בין הצדדים באופן בלתי מחייב.

במהלך תקופת הבלעדיות יבצעו הצדדים פעולות ומגעים לקידום חתימה על הסכם למכירת המגדל והשלמת בדיקת נאותות לגביו. כמו-כן, נכסים ובניין התחייבה שלא לנהל משא ומתן עם גורם אחר בהתייחס למכירת המגדל, במהלך תקופת הבלעדיות.

מובהר, כי למועד הדוח אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור אכן ייחתם בתום תקופת הבלעדיות, או לגבי נוסחו הסופי של הסכם המכירה, או באשר לתנאיו של הסכם כאמור, וכן אין כל וודאות כי הסכם המכירה כאמור, ככל שייחתם, אכן יושלם.

לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2022, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022, סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, תואמו למפרע מחדש, על מנת להציג גם את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

2.

בחודש מאי 2022, הודיע תאגיד מקבוצת HSBC, השוכר כ- 63% משטחי המגדל, על אי הארכת הסכם השכירות שלו במגדל, המסתיים ביום 30 באפריל 2025. נכון למועד פרסום הדוח, התפוסה במגדל עומדת על 96%, ובהתאם להסכמי השכירות הקיימים, לרבות של התאגיד האמור, התפוסה כאמור צפויה להיות גבוהה גם בשלוש השנים הקרובות.

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

3.

ברבעון השני של שנת 2022 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 750 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 במאי 2022 בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2022, שדווחו ופורסמו ביום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 01-086151-2022). הערכת השווי נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 6.25%, ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 62.8 מיליון דולר והסתברות לחידוש שכירות המגדל על-ידי בנק HSBC מ-50% ל-0.0%. ברבעון השלישי של שנת 2022, עדכנה נכסים ובניין את שווי של המגדל לסך של 720 מיליון דולר, וזאת ביו היתר, עקב שווי של המגדל בהתאם לאינדיקציה למחיר אותו ניתן לקבל בגין המגדל, שהתקבלה במסגרת מגעים שמנהלת החברה, בקשר עם מכירתו, ובהתחשב בהערכת השווי כאמור. כתוצאה מעדכון שווי המגדל כאמור, רשמה נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022 הפסד נטו בסך של 282 מיליון ש"ח ו-73 מיליון ש"ח, בהתאמה, חלק דסק"ש בהפסד נטו 178 מיליון ש"ח ו-46 מיליון ש"ח, בהתאמה.

4.

בהמשך לאמור בבאור 12.ב.1. לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם הלוואה שהועמדה על-ידי בנק אמריקאי למגדל ("הבנק האמריקאי" ו-"המגדל", בהתאמה), אשר מועד פירעונה היה ביום 1 ביולי 2022 ואשר יתרתה נכון למועד האמור, הייתה בסך של 375 מיליון דולר ("ההלוואה הקיימת"), ביום 1 ביולי 2022 התקשרה נכסים ובניין (באמצעות שני תאגידים אמריקאיים בבעלותה המלאה (בעקיפין) 452 Fifth Mezz I LP ותאגיד המוחזק במישרין על-ידיה, 452 Fifth Owners ("452 Owners")) וביחד - "חברות הנכס", עם הבנק האמריקאי ועם גוף פיננסי אמריקאי ("המלווים"), בהסכמי הלוואה (ביחד - "ההסכם"), שעיקריהם להלן:

ההלוואה - המלווים העמידו לחברות הנכס הלוואה ללא זכות חזרה (Non Recourse) לנכסים ובניין ו/או לחברות הנכס (למעט במקרים מיוחדים כמקובל בהלוואות מסוג זה) בסכום כולל של 385 מיליון דולר, לפירעון בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה ביום 9 ביולי 2024 (עם שתי אופציות לארכה, לתקופה של שנה כל אחת, בכפוף לתנאי ההסכם). ההלוואה מורכבת מהלוואה ראשית בסך של 350 מיליון דולר, שהועמדה ל-452 Owners, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על המגדל ובבטוחות נוספות כמקובל (כמפורט להלן) ("ההלוואה העיקרית"), ומהלוואת משנה שהועמדה לחברת הנכס הנוספת בסך של 35 מיליון דולר, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות שלה ב-452 Owners ("ההלוואה המשנית"). ההלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, יחד לעיל ולהלן: "ההלוואה".

ריבית - ההלוואה תישא ריבית בשיעור של ריבית SOFR חודשית בתוספת 4.5%. במקביל לנטילת ההלוואה, 452 ביצעה הגנה כלכלית לריבית ה-SOFR לקיטום הריבית לשיעור שנתי של 3%, לתקופה של שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.

עמלת פירעון - ההלוואה תשא עמלת פירעון בשיעור של 0.25%, שתשולם במועד הפירעון הסופי. ההלוואה ניתנת לפירעון מוקדם, בתמורה לעמלה נוספת בשיעור המרווח של 4.5% מיום הפירעון עד ליום 9 ביולי 2023.

שימוש בכספי ההלוואה - סכומי ההלוואה, לרבות הזרמת כספים נוספת מצד נכסים ובניין בסך של 48 מיליון דולר שימשו בעיקר לפירעון ההלוואה הקיימת, לרבות שחרור הבטוחות שהועמדו בגינה (375 מיליון דולר), להעמדת פיקדונות, שימשו למימון הוצאות הקשורות בעבודות שדרוג במגדל, עלויות שינוי שוכרים, עמלות תיווך להשכרת שטחים במגדל ורזרבות אחרות שנדרשות בהתאם להסכם (43 מיליון דולר) וכן להוצאות עסקה, מיסים מקומיים ורכישת גידור לריבית.

בטוחות - להבטחת פירעון ההלוואה העיקרית (בסך של 350 מיליון דולר, כאמור), 452 Owners רשמה משכנתא מדרגה ראשונה על המגדל והמקרקעין עליו הוא הוקם; וכן רשמה שעבודים נוספים, לרבות שעבוד ראשון בדרגה על הציוד (המחוברים ונכסי המטלטלין) וזכויות קניין רוחני הקשורים למקרקעין ולמגדל; שעבוד והמחאת זכויות של ובכל הסכמי השכירות ודמי השכירות אשר ישולמו בקשר עם המגדל והמקרקעין או השימוש בהם, ושעבוד הערבויות בגינם; שעבוד הסכמים הקשורים בשימוש, בניהול ובתפעול של המגדל; שעבוד מדרגה ראשונה על חשבוניות הבנק ש-452 Owners מנהלת ותנהל בקשר עם זכויותיה במגדל, לרבות חשבוניות שבהם יופקדו התקבולים מהמגדל, החשבוניות באמצעותם ישולמו הקרן והריבית של ההלוואה, והחשבוניות שבהם יופקדו במועד ההתקשרות ובמהלך חיי ההלוואה הסכומים למימון השקעות, שיפורים ועמלות; ושעבוד כל הזכויות לתקבולי הביטוח, הזכויות להחזרי מס וזכויות תביעה מסוימות בקשר עם המקרקעין והמגדל. להבטחת פירעון ההלוואה המשנית (כאמור בסך של 35 מיליון דולר), נרשם שעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות ב-452 Owners וכל הזכויות הצמודות לזכויות כאמור.

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

ההלוואה כוללת הוראות שעניין הפקדת כל כספי התקבולים מפעילות המגדל (לרבות מדמי שכירות ומשירותים אחרים) בחשבונות ייעודיים, המשועבדים כאמור לטובת הבנק האמריקאי ("החשבון המשועבד"). כספים אלה ישמשו לפירעון השוטף של הריבית בגין ההלוואה, מימון הפעילות השוטפת בהתאם לתקציב מאושר והפקדות לפיקדונות רזרבה בהתאם להסכם. היתרה בחשבון המשועבד, ככל שתיוותר, תשמש ככרית למימון עבודות שדרוג במגדל (30% מהיתרה, אך לא יותר מ-15 מיליון דולר) וכספים נותרים ישמשו לרזרבה לטובת עבודות שינויי שוכרים (TI), עמלות תיווך, ולפעילות השוטפת של 452 Owners באישור המלווים.

כאמור לעיל, ההלוואה הינה ללא זכות חזרה למעט הערבויות הבאות: נכסים ובניין ו-PBC USA ("PBC USA"), תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין) של נכסים ובניין, המחזיק בבעלות מלאה (בעקיפין) בחברות הנכס, העמידו ערבויות בגין ההלוואה העיקרית וההלוואה המשנית, ללא הגבלה בסכום, לתשלום מלוא ההפסדים אשר ייגרמו למלווים כתוצאה ממקרים מסוימים בלבד שהוגדרו (ערבויות Carve Out) אשר הינם מקרים מקובלים בהסכמים מסוג זה (כגון תרמית, מצג שוא, שימוש לרעה בכספים ו/או תקבולי ביטוח, גרימת אובדן ערך פסי למגדל, כניסה להליכי פירוק או כינוס נכסים אסורים או הליכים אסורים דומים אחרים ביוזמת חברות הנכס או תוך שיתוף פעולה עם אחרים, קבלת מימון נוסף שלא בהתאם לתנאי ההסכם, רישום שעבוד נוסף על המגדל, העברת זכויות אסורה, חומרים מסוכנים ואיכות סביבה), וחתימה על עדכון להסכם HSBC ללא אישור המלווים אשר יגרום להפסד תזרימי, כהגדרתו בהסכם. כמו-כן, העמידה נכסים ובניין ערבות בגין ההלוואה המשנית, בגין הפסד ככל שייגרם כתוצאה מטענות הקשורות בבעלות על הנכס משנת 2010, מועד רכישתו על-ידי נכסים ובניין.

אמות מידה פיננסיות - לטובת הערבות, נקבעו לנכסים ובניין בהסכם אמות מידה פיננסיות שתיבחנה פעם בשנה, במועד הדוחות הכספיים השנתיים, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של נכסים ובניין, לפיהן: (א) "שווי נקי" שלא יפחת מ-250 מיליון דולר, אשר יחושב, נכון לתאריך הנתון - (i) סך כל נכסי נכסים ובניין, לא כולל המגדל; פחות - (ii) סך ההתחייבויות של נכסים ובניין, לא כולל את ההלוואה, הלוואת המזנין, מס הכנסה שנצבר ביחס לנכס, מסים נדחים המיוחסים למגדל והפרשת לעמלות ברוקר שטרם שולמו ביחס לנכס; (ב) שמירה על "יתרות נזילות", כמוגדר בהסכם, בסך שלא יפחת מ-25 מיליון דולר.

מגבלות נוספות - ההסכם קובע מגבלות נוספות על חברות הנכס, הקשורות במימון נוסף, יצירת שעבדים על המגדל ובקשר אליו, העברת זכויות הבעלות (והזכויות הנלוות) במגדל, התקשרויות בהסכמי שכירות מהותיים, מגבלות הקשורות בצורת ההתאגדות של חברות הנכס, תחום פעילותן, ועוד. יצוין, כי הפרה של ההלוואה העיקרית תהווה בהכרח הפרה של ההלוואה המשנית, אך לא להיפך.

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)
5. להלן פירוט תוצאות פעילות מופסקת מגדל HSBC

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2021	(1)2021	2022	(1)2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
241	62	63	184	177
-	-	-	14	-
11	2	8	-	129
1	-	-	-	-
253	64	71	198	306
114	26	29	85	82
145	-	102	-	417
-	-	-	-	-
66	17	12	49	44
325	43	143	134	543
(72)	21	(72)	64	(237)
(24)	(4)	25	(12)	75
(96)	17	(47)	52	(162)
(57)	10	(30)	34	(102)
(39)	7	(17)	18	(60)
(96)	17	(47)	52	(162)
(23)	(7)	9	7	82
(17)	(5)	5	(2)	48
(40)	(12)	14	5	130

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.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2021	(1)2021	2022	(1)2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
153	49	9	118	93
(33)	(18)	(2)	(49)	77
(81)	(21)	(25)	(55)	(59)
39	10	(18)	14	111

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו (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 הדיווחים ומתייחסים לרכישת השליטה בגב-ים על-ידי נכסים ובניין, כאמור בבאור 3.א.1.1. ו-2. לעיל. עסקת הרכישה מהווה צירוף עסקים מהותי המצריך הצגת דוחות פרופורמה כהגדרתם בתקנות לתקנות הדיווחים.

ב. הנחות ששימשו לעריכת דוחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את תוצאות הפעולות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה חודשים חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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.1.2. לעיל והרכישה הנוספת של 37.22% ממניות גב-ים מחברה בבעלות ובשליטת מר פרנקל ("הרכישה הנוספת"), שבוצעה ביום 6 ביוני 2022, כאמור בבאור 3.א.1.1. לעיל, כך שנכסים ובניין מחזיקה לצורך דוח פרופורמה זה, בכ-86.7% מהונה המונפק והנפרע 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 ו/או העתידיות של החברה בתקופות העוקבות.

- (1) הדוחות הכספיים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים המאוחדים של גב-ים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 ולשנת 2021, אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (2) דוחות רווח והפסד פרופורמה נערכו תחת ההנחה כי עסקת הרכישה בוצעה ביום 1 בינואר 2019.

ג. התאמות הפרופורמה:

כללי -

הטיפול החשבונאי שנקטה החברה בהשקעה בגב-ים בתקופות הדיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים : בדוחות רווח והפסד של החברה לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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. בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022, אוחדה פעילות גב-ים בדוחותיה הכספיים של החברה, החל מיום 8 במרס 2022. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה ממועד העלייה לשליטה כאמור ועד ליום הרכישה הנוספת הינן בשיעור 50.49% וממועד הרכישה הנוספת ועד ליום 30 בספטמבר 2022 הינן כ-13.27%.

התאמות שבוצעו לצורך הפרופורמה:

במסגרת דוחות רווח והפסד פרופורמה, בוטלו רווחי האקוויטי, שנרשמו לתקופות של תשעה חודשים חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, לשנת 2021 ובתקופה של תשעה חודשים הראשונים של שנת 2022, בגין התקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 8 במרס 2022, מועד העלייה לשליטה. החל מיום 8 במרס 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 תוצאותיה של גב-ים אוחדו במסגרת הדוחות הכספיים של החברה. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה נלקחו בכל תקופת הפרופורמה לפי שיעור של 13.27%. יצוין, שבמסגרת דוחות רווח והפסד פרופורמה, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, בוטל הרווח מעלייה לשליטה בגב-ים, כתוצאה מהשלמת הצעת הרכש בסך של 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 30 בספטמבר 2022, חושבה על-פי אומדן אורך החיים של עודפי העלות ליום הרכישה, בהתאם לעבודת הערכה ארעית להקצעת התמורה שבוצעה, כאמור בבאור 3.א.1.2.א.ב. לעיל.

(2) נדלין להשקעה:

נדלין להשקעה של גב-ים שבשימוש חברות הקבוצה (28 מיליון ש"ח), מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 כרכוש קבוע. בדוחות רווח והפסד פרופורמה לשנת 2021 בוטלו שערכי הנדלין להשקעה שנרשמו בדוחותיה הכספיים של גב-ים, שבשימוש חברות הקבוצה.

(3) הוצאות מימון:

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.

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

דוחות רווח והפסד לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים ⁽¹⁾	לפני אירוע הפרופורמה
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
4,691	-	123	4,568
-	(2)	2	-
328	(851)	-	1,179
1,083	-	105	978
71	-	-	71
79	-	1	78
6,252	(853)	231	6,874
הכנסות			
מכירות ושירותים			
חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו			
רווח (הפסד) מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים			
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו			
הכנסות אחרות			
הכנסות מימון			
הוצאות			
עלות המכירות והשירותים			
הוצאות מחקר ופיתוח			
הוצאות מכירה ושיווק			
הוצאות הנהלה וכלליות			
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו			
הפסד מממוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים			
הוצאות אחרות			
הוצאות מימון			
3,327	-	26	3,301
3	-	-	3
518	-	3	515
355	-	7	348
58	44	-	14
50	-	-	50
16	-	-	16
787	95	40	652
5,114	139	76	4,899
1,138	(992)	155	1,975
(203)	3	(32)	(174)
935	(989)	123	1,801
(162)	-	-	(162)
773	(989)	123	1,639
185	(498)	41	642
588	(491)	82	997
773	(989)	123	1,639

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

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
הפסד 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 במרץ 2022, מועד העליה לשליטה.

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

דוחות רווח והפסד לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים	לפני אירוע הפרופורמה
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
4,478	(71)	542	4,007
9	(259)	22	246
126	-	-	126
775	-	756	19
84	-	-	84
111	-	6	105
5,583	(330)	1,326	4,587
3,114	-	82	3,032
3	-	-	3
507	-	7	500
377	-	27	350
32	-	-	32
33	-	-	33
726	44	180	502
4,792	44	296	4,452
791	(374)	1,030	135
(241)	9	(220)	(30)
550	(365)	810	105
52	-	-	52
602	(365)	810	157
209	(533)	695	47
393	168	115	110
602	(365)	810	157

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 אחרות
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (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)
ד. דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)

דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

נתוני פרופורמה	התאמות בגין נתוני פרופורמה	מספרי גב-ים	לפני אירוע הפרופורמה
(בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח			
1,361	(71)	232	1,200
(6)	(100)	4	90
2	-	-	2
196	-	183	13
22	-	-	22
27	-	1	26
1,602	(171)	420	1,353
910	-	27	883
1	-	-	1
168	-	3	165
135	-	9	126
8	-	-	8
1	-	-	1
270	15	60	195
1,493	15	99	1,379
109	(186)	321	(26)
(65)	14	(69)	(10)
44	(172)	252	(36)
17	-	-	17
61	(172)	252	(19)
(19)	(211)	235	(43)
80	39	17	24
61	(172)	252	(19)

הכנסות

מכירות ושירותים
 חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות
 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 רווח מממשות 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 מממשות, 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 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)
ד. 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

הכנסות
מכירות ושירותים
חלק הקבוצה ברווח הנקי (הפסד) של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח מממשות 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 מממשות, 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 עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה (67.4%) באפסילון, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 6.א.9. לעיל.
- ב. לפרטים אודות אישור נכסים ובניין בהתקשרות עם תאגיד פיננסי בהסכם לנטילת הלוואה בסך של 150 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 3.א.1.ג.4. לעיל.
- ג. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברה בת בבעלות מלאה של נכסים ובניין, בקשר עם עתודת קרקע, לרבות בייעוד למגורים, סמוך למלון "מנדרין" בצפון תל אביב-יפו, בחודש אוקטובר 2022, ראה באור 5.א.9. לעיל.
- ד. בחודש נובמבר 2022, נכסים ובניין התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לנכסים ובניין ("הרוכש"), למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברת בת בבעלות מלאה של נכסים ובניין, בפרויקט בתחום ההתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בראשון לציון, וזאת בתמורה כוללת בסך של בין 160 מיליון ש"ח ל- 175 מיליון ש"ח ("התמורה"), הכוללת תשלומים לצדדים שלישיים, חלק נכסים ובניין, בסכום כולל של 35 מיליון ש"ח.
בהתאם להוראות ההסכם, תמורה בסך של 115 מיליון ש"ח תשולם לנכסים ובניין בשני תשלומים, כתלות באבני דרך שנקבעו בהסכם שבין הצדדים. יתרת התמורה, עד לסך של 25 מיליון ש"ח, מותנית במנגנון רווחיות שנקבע בין הצדדים לגבי הפרויקט ואולם, בכל מקרה, נכסים ובניין תהיה זכאית לסך שלא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח בתוספת לתמורה הנ"ל. בנוסף, הרוכש התחייב לשלם, במקום נכסים ובניין, תשלומים לצדדים שלישיים, לרבות לרשות המקומית, בהיקף מוערך (חלקו של הרוכש) של 35 מיליון ש"ח, במועדים שנכסים ובניין תידרש לשלם לאותם הצדדים השלישיים הנ"ל. תשלום הרוכש לחלק מהצדדים השלישיים הנ"ל יעשה בד בבד עם תשלום סכום זהה (מחצית כל אחד) על-ידי נכסים ובניין לצד השלישי ובסכום כולל (חלקה של נכסים ובניין) המוערך ב- 12 מיליון ש"ח. בהסכם עם הרוכש נקבעו תנאים מפסיקים (ביניהם אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים נדרשים, כמקובל) אשר ככל ולא יושלמו עד ליום 31 בדצמבר 2023, יקנו זכויות לביטול ההסכם בתנאים המפורטים בו ("המועד לקיום התנאי המפסיק"). מנגד, כל אחד מהצדדים יהיה גם רשאי להודיע למשנהו על הארכת המועד לקיום התנאי המפסיק ב- 3 חודשים נוספים. כמו-כן, לרוכש מוקנית זכות חד צדדית לביטול ההסכם בהתאם להוראות שנקבעו בין הצדדים בהסכם. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל גורמים שאינם תלויים בנכסים ובניין בלבד.
- ה. בחודש נובמבר 2022 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח, ששולם ביום 22 בנובמבר 2022. חלק נכסים ובניין בדיבידנד האמור הינו 35 מיליון ש"ח, בניכוי סך של 15 מיליון ש"ח, ששועבד לטובת הגורמים המממנים כאמור בבאור 3.א.1.ג.3. לעיל.
- ו. בחודש נובמבר 2022 הכריז דירקטוריון אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק דסק"ש 21 מיליון דולר, שישולם ביום 12 בדצמבר 2022.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 2.ב.31.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה, ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1.ב.1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת), לתקופה של בין 15 חודשים ל- 17 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2022 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה ולחברות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("הפוליסה"), בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך הכל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור. ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה הינה 150 אלפי דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלפי דולר; או על 350 אלפי דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה הינה בסך של 325 אלפי דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees) (סכום הפרמיה השנתית ששילמה החברה אשתקד לתקופת הביטוח, בגבול אחריות של 20 מיליון דולר, היה 1,195 אלפי דולר).
התקשרות כאמור כפופה לאישורם של המבטחים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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 30 בספטמבר 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 נוספים בתקופת הדוח
- 8 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
- 8 6 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2022, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ- 554 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, ואשר חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח וכ- 5 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
24 בנובמבר 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחדים לחברה עצמה ליום

31 בדצמבר 2021	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			מידע נוסף	
3,534	3,288	4,608	2	נכסים שאינם שוטפים השקעה בחברות מוחזקות השקעות אחרות נכסי זכויות שימוש נדל"ן להשקעה רכוש קבוע
50	65	1		
14	15	15	1.4	
-	-	28	1.4	
2	2	2		
3,600	3,370	4,654		
204	207	108		נכסים שוטפים השקעות שוטפות חייבים ויתרות חובה השקעה בחברות מוחזקות המסווגות כמוחזקות למכירה מזומנים ושווי מזומנים
7	8	10		
-	-	60	2.ג	
565	1,173	632		
776	1,388	810		
4,376	4,758	5,464		סך-הכל נכסים
810	810	810		הון הון מניות קרנות הון יתרת הפסד
4,029	4,061	4,359		
(3,321)	(3,539)	(2,678)		
1,518	1,332	2,491		סך-הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
2,317	2,825	2,346		התחייבויות שאינן שוטפות אגרות חוב התחייבויות בגין חכירות
14	14	33	1.4	
2,331	2,839	2,379		
511	510	521		התחייבויות שוטפות חלויות שוטפות של אגרות חוב זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירות
15	75	69		
1	2	4	1.4	
527	587	594		
4,376	4,758	5,464		סך-הכל הון והתחייבויות

ברוך יצחק
סמנכ"ל כספים

נטלי משען-זכאי
סמנכ"לית

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 24 בנובמבר 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 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	מידע נוסף
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח					
488	46	207	206	813	
20	5	-	35	-	
-	-	1	-	3	1.4
1	-	1	1	1	
13	-	2	10	3	3
522	51	211	252	820	
28	6	6	19	17	
-	-	-	-	1	
-	-	1	-	1	1.4
228	88	48	186	161	3
256	94	55	205	180	
266	(43)	156	47	640	
-	-	-	-	2	
266	(43)	156	47	642	

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

הוצאות
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מממוש וירידת ערך השקעות ונכסים
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון

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

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח					
266	(43)	156	47	642	
-	-	-	-	3	
(1)	(10)	-	7	1	
(1)	(10)	-	7	4	
(26)	-	13	-	211	
(27)	(10)	13	7	215	
239	(53)	169	54	857	

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

שערוך 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 ממש

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש

סך-הכל רווח נקי (הפסד) 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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח				
266	(43)	156	47	642
(488)	(46)	(207)	(206)	(813)
9	4	-	7	4
(20)	(5)	-	(35)	1
-	-	1	-	1
-	-	-	-	(2)
215	88	46	176	158
(284)	41	(160)	(58)	(651)
(1)	-	-	(1)	2
1	-	(1)	(2)	(3)
1	1	-	1	1
1	1	(1)	(2)	-
(17)	(1)	(5)	(13)	(9)
(95)	(12)	41	(101)	93
-	-	26	-	26
4	-	2	2	3
(91)	(12)	69	(99)	122
(154)	(3)	-	(52)	(43)
(510)	-	-	-	-
(62)	-	-	(62)	-
(1)	-	-	(1)	-
(2)	(1)	(1)	(2)	(3)
(729)	(4)	(1)	(117)	(46)
(837)	(17)	63	(229)	67
2	-	-	2	-
1,400	1,190	569	1,400	565
565	1,173	632	1,173	632

תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
הפסד (רווח) מממוש ועליית ערך השקעות, נכסים
ודיבידנדים, נטו
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מסים על ההכנסה
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
תקבולים מממוש השקעות שאינן שוטפות
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
ריבית ששולמה והוצאות הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
הלוואה לחברה בת
פירעון 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.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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").

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.

השקעות בחברות מוחזקות

א. ביום 28 ביוני 2022, החליט דירקטוריון החברה להורות להנהלת החברה לבחון את מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, כולן או חלקן, בעסקה אחת או במספר עסקאות. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2.א. לדוחות הכספיים.

בהמשך לאמור בסעיף א. לעיל אודות החלטת דירקטוריון החברה לבחינת מימוש החזקותיה של החברה בסלקום, בחודש אוגוסט 2022, מכרה כור תעשיות בע"מ ("כור"), חברת בת בעלות מלאה של החברה, בעסקאות מחוץ לבורסה, למספר גופים שאינם קשורים לחברה, מניות של סלקום המהוות כ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סלקום, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי עמלות) בסך של 311 מיליון ש"ח. לאחר המכירות כאמור, שיעור החזקות החברה בהון המונפק של סלקום ירד, נכון למועד הדוח, מכ- 45.69% לכ- 35.7%. ושיעור החזקותיה בזכויות ההצבעה בה ירד מכ- 47.77% לכ- 38.0%. להערכת החברה, על אף שהחברה מחזיקה בפחות ממחצית מזכויות ההצבעה בחברה, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בסלקום וזאת בין היתר, בשל שיעור ההחזקה הגבוה שהחברה מחזיקה בזכויות ההצבעה, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה ולנוכח דפוסי ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי מניותיה של סלקום. כתוצאה מהמכירה החברה רשמה ברבעון השלישי של שנת 2022 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 37 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2.ב. לדוחות הכספיים.

בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה באפסילון (67.4%). התמורה בגין מכירת החזקות באפסילון כאמור, התלויה, בין היתר, בגובה ההון העצמי של אפסילון בסמוך למועד השלמת העסקה, צפויה להסתכם בכ- 57 מיליון ש"ח.

בנוסף, סוכם כי החזקותיה של אפסילון באפסילון חיתום והנפקות בע"מ ("אפסילון חיתום") (כ- 80%), ישארו בהחזקת בעלי המניות הקיימים באפסילון, תמורת תשלום גובה ההון העצמי של אפסילון חיתום, בסמוך למועד השלמת העסקה, על-ידי בעלי המניות, בחלוקה לפי החזקותיהם (חלק החברה באפסילון חיתום כ- 54%, תשלום צפוי של 5 מיליון ש"ח). החברה לא צפויה לרשום במועד השלמת העסקה, רווח או הפסד. השלמת העסקה כפופה למספר תנאים מתלים, ביניהם, קבלת אישורים רגולטוריים לעסקה. מובהר, כי אין וודאות בדבר השלמת העסקה, וזאת בשל אי-התקיימות התנאים המתלים וגורמים שאינם תלויים בחברה בלבד.

ד. בחודש נובמבר 2022, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הכריזה אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק דסק"ש 21 מיליון דולר, שישולם ביום 12 בדצמבר 2022.

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

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

3. הכנסות והוצאות מימון א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח			
	10	-	8	-
	1	2	-	3
	2	-	2	-
	13	2	10	3

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות
בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים
הלוואות וחייבים ומכשירים פיננסיים
בעלות מופחתת
 הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
אחר
 רווח נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ
סך-הכל הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח			
	189	49	147	138
	38	38	38	-
	1	1	1	3
	-	2	-	20
	-	-	-	-
	228	88	186	161

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
 הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות כולל הפחתת הוצאות נדחות
 הפסד בגין החלפת סדרות אגרות חוב
 הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין חכירות
נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות
בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים
אחר
 הפסד נטו משינוי שערי חליפין של מטבע חוץ
סך-הכל הוצאות מימון

4. ארועים נוספים בתקופת הדוח

- א. בחודש יולי 2021, החליט דירקטוריון החברה 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. בחודש יולי 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המסים להעברת העובדים (בצירוף הבעלות בקופות החיצוניות, קופות גמל, קרנות פנסיה, פוליסות ביטוח מנהלים בקשר לעובדים אלו), אשר יהפכו להיות עובדי החברה תוך שמירה על רצף זכויות. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. ביום 20 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על מינויה של גבי נטלי משען-זכאי למנכ"לית דסק"ש, והכל החל מיום 1 ביולי 2022. בד בבד, החליט דירקטוריון החברה לפעול למינוי של הייה משען-זכאי למינוי בתפקיד זה בנכסים ובניין, זאת במקביל לכהונתה בתפקיד זה בדסק"ש (מינוי אשר אושר ביום 20 במרס 2022 על-ידי דירקטוריון נכסים ובניין). בחודש אפריל 2022, אישרו האסיפות הכלליות של החברה ונכסים ובניין את תנאי כהונתה והעסקתה, לרבות הענקת אופציות למניות של החברה ושל נכסים ובניין למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, כאמור בבאור 1.ב.31. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון נכסים ובניין עדכון למחיר מימוש האופציות למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, וזאת בהמשך לאישור ועדות התגמול של החברה ושל נכסים ובניין, בהתאמה. בחודש אוגוסט 2022 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל נכסים ובניין את עדכון מחיר מימוש האופציות. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו למנכ"לית החברה ונכסים ובניין, במועד אישור האסיפות הכלליות את עדכון מחיר מימוש האופציות כאמור, הינו 2.1 מיליון ש"ח ו-3.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל B&S. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב.4. לדוחות הכספיים.
- ג. ביום 30 ביוני 2022 מר דורון כהן (שכיהן באותו מועד כמנכ"ל החברה) הודיע ליו"ר דירקטוריון החברה, כי לאור החלטת דירקטוריון החברה לבחון את מימוש החזקותיה בסלקום, מר כהן שוקל להוביל קבוצה, לקחת חלק או להשתלב באופן כזה או אחר בתהליך הרכישה. בהתאם, הודיע מר כהן כי לקראת סיום תפקידו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל נכסים ובניין, שתוכנן להתבצע בד בבד עם מינוי ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון נכסים ובניין, ביום 1 ביולי 2022, הוא מבקש שלא להתמנות לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה ונכסים ובניין.
- ד. ביום 28 ביוני 2022, אישרו דירקטוריון החברה ודירקטוריון נכסים ובניין, לאחר קבלת אישור ועדות התגמול של החברה ונכסים ובניין, בהתאמה, הקצאת אופציות למניות של החברה ושל נכסים ובניין, בהתאמה, למר ברוך יצחק, סמנכ"ל הכספים של החברות. שווי ההטבה הכולל של האופציות למניות של החברה ונכסים ובניין, שהוענקו לסמנכ"ל הכספים של החברה ונכסים ובניין, במועד אישורן, הינו 469 אלפי ש"ח ו-645 אלפי ש"ח, בהתאמה, בהתבסס על מודל S&B. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ד.4. לדוחות הכספיים.
- ה. בחודש יולי 2022 מימשה החברה השקעה, שסווגה בדוחות על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2021, בסעיף השקעות אחרות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, בתמורה לסך של 26 מיליון ש"ח.
- ו. 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), נדלין להשקעה, ובהתאם מכירה החברה בגין שכירות המשנה בדוח על המצב הכספי בנכס נדלין להשקעה ובדוח רווח והפסד בהכנסות שכירות ושערוך נדלין להשקעה. הפרש נטו במעבר בין נכס זכות שימוש בגין החכירה לנדלין 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.

6. ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים בדבר התקשרות החברה בעסקה למכירת מלוא החזקותיה (67.4%) באפסילון, בחודש נובמבר 2022, ראה באור 6.א.9. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש נובמבר 2022 הכריזה אלרון על חלוקת דיבידנד בסך של 34 מיליון דולר, חלק דסק"ש 21 מיליון דולר, שישולם ביום 12 בדצמבר 2022.

ג. לפרטים נוספים אודות אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 11 לדוחות הכספיים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 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 השלישי 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. נטלי משען-זכאי - מנכ"לית ;
2. ברוך יצחק - סמנכ"ל כספים ;
3. חיים טבוח - סמנכ"ל חשבונות ;
4. אורי ג'אנו - חשב ;
5. קארן רופא-רבינוביץ - יועצת משפטית ומזכירת החברה.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"לית
לרבעון השלישי של שנת 2022
(לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, נטלי משען-זכאי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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 לרבעון השני של שנת 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

נטלי משען-זכאי
 מנכ"לית

24 בנובמבר 2022

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לרבעון השלישי 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 השלישי 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), 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 לרבעון השני של שנת 2022 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 בנובמבר 2022

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2022

6

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

DIC



24 בנובמבר 2022

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

א.ג.נ,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 24 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2022 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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